المستشار

زكريا شلش

بمحكمة الاستئناف

شرح

إيجار الأماكن لغير غرض السكنى

- المقصود بالأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى. الأقارب والمستفيدون وأصحاب حق البقاء. أحكام وشروط الامتداد القانوني. تغيير النشاط. البيع بالجدك. مكتب المحاماة. المنشآت الطبية. الصيدليات. الاستراحات. الجراحات. المدارس الخاصة. شريك المستأجر الأصلي.
- الأجرة - ملحقاتها. الضريبة الأصلية. رسم الشاغلين. أجر الخفراء. رسم النظافة. استهلاك المياه والكهرباء. الزيادة في الأجرة في جميع حالاتها. كيفية حسابها. العودة آلي الاستعمال للسكنى. الجمع بين أكثر من سبب لزيادة الأجرة. وضع المالك والمستأجر (الأصلي و من الباطن مفروشا) على ضوء عدم دستورية م ٤٠ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.
- دعوى تخفيض الأجرة. أساسها. كيفية إقامتها. النزول عنها. تقادمها. دعوى تحديد الأجرة. استرداد الأجرة. الاتفاق على أجرة تزيد أو تقل عن الأجرة القانونية.
- أسباب الإخلاء: الهدم الكلى أو الجزئي والمؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة. عدم سداد الأجرة والتكرار. الترك والتنازل والتأجير من الباطن. التغيير الضار وإساءة استعمال العين.
- نطاق ق ٦ لسنة ١٩٩٧ - أثر ق ٤ لسنة ١٩٩٦ على جريمة تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار. أثر الحكم بعدم دستورية نص قانونى على مراكز الخصوم. الأساس القانوني لرجعية نص م ١/١ من ق ٦ لسنة ١٩٩٧ ومدى دستوريته. المقصود بتعديل الأوضاع.

طبعة ١٩٩٨

إهـــــــداء٢٠٠٨
المستشار/محمد فرج الذهبي
جمهورية مصر العربية

شـــــرح

إيــجــار الأمــاكـــن
لـغـير غـرض الـسـكـنـى

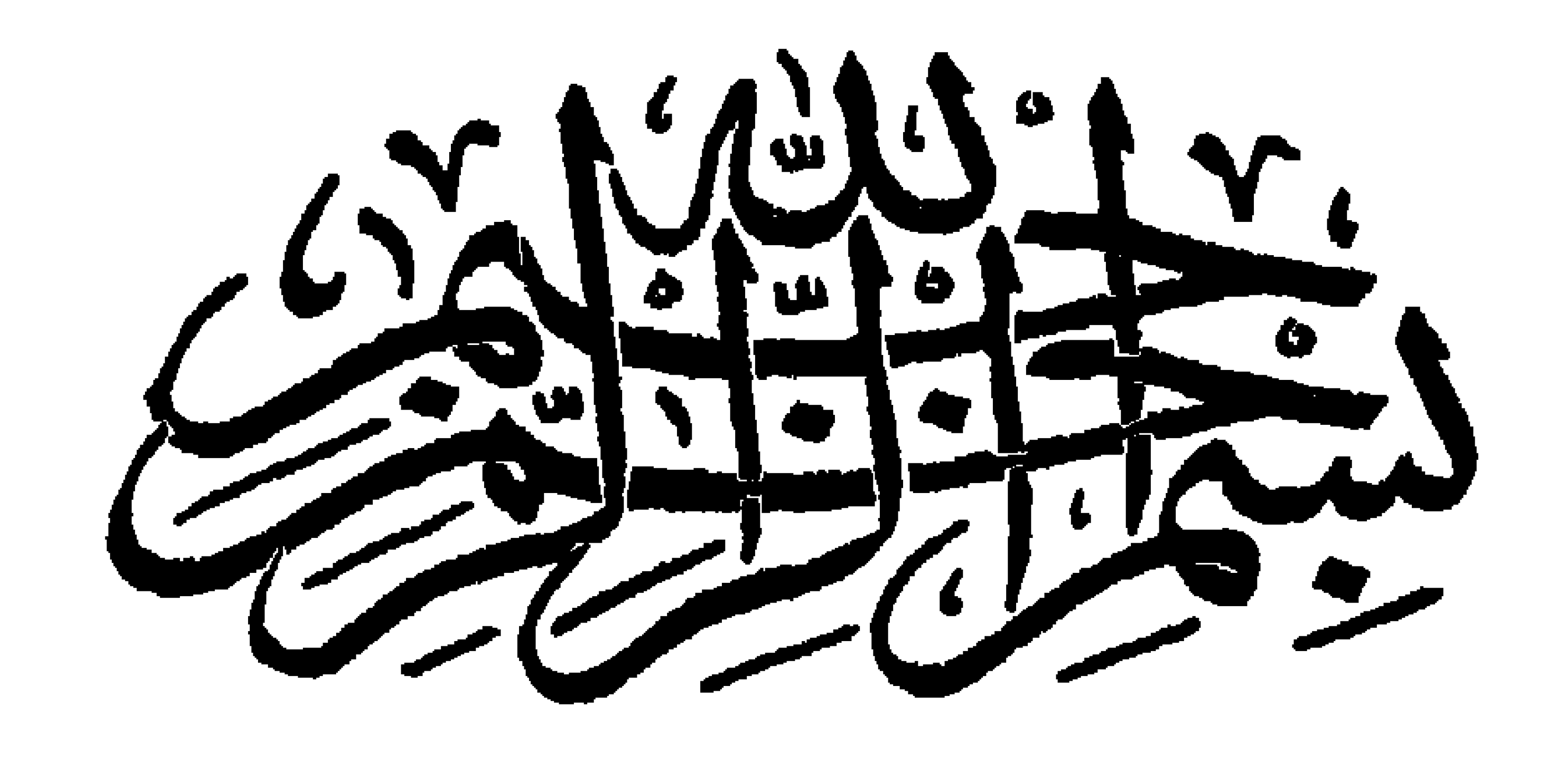
ويشـمل :

(أحكام إمتداد العقد - الزيادة في الأجرة - دعوى تخفيض الأجرة - أسباب الإخلاء - سريان ق ٦ لسنة ١٩٩٧ونطاق تطبيقه ..... وفقاً لأحدث أحكام المحكمة الدستورية العليا ومحكمة النقض)

المستشار

زكريا شلش

بمحكمة الاستئناف



" وَإِذَا قُلْتُمْ فَاعْدِلُواْ وَلَوْ كَانَ ذَا قُرْبَى "*



* سورة الأنعام آية (١٥٢)



بـاب تمهيـدي

** ونعرض فيه لنبذة عن مشكلة الاسكان في مصر والتعريف بعقد الإيجار وكيفية إثباته والمقصود بالأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى والمستأجر والمستأجر الأصلي .

نبذه عن مشكلة الإسكان في مصر :

تعد مشكلة الإسكان من أكثر المشاكل تعقيداً ، والتى تواجهها مصر في الفترة الأخيرة مما يصعب معه تداركها على المدى القريب لوجود عوامل كثيرة أدت إلى استفحالها . منها ازدياد معدل الهجرة من الريف إلى المدن الكبرى كالقاهرة والإسكندرية وعواصم المحافظات بالإضافة إلى ارتفاع أسعار مواد البناء وتكاليفه ، وعدم رغبة القطاع الخاص في توجيه الاستثمارات إلى المباني ذات المستوى الاقتصادي إما لشعور أصحاب رأس المال بصعوبة تحقيق ربحية مجزية في ظل تشريعات الإسكان الاستثنائية التى كانت تتدخل في تحديد الأجرة وجعلت عقود الإيجار ممتدة بقوة القانون وعدم تناسب القيمة الايجارية لتكلفة المباني.

وقد يعتقد البعض خطأ ارتباط أحكام الامتداد القانونى لعقود الإيجار بثورة يوليو ١٩٥٢م . والحقيقة ان المشرع تدارك أزمة الإسكان منذ الأربعينات لظروف الحرب العالمية الثانية وصدور الآمر العسكرى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ الذى قيد من سلطة المالك في زيادة الأجرة وامتداد العقود القائمة وتلاه باوامر عسكرية أخرى ثم صدر القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧م بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين .

ونصت المادة الثانية منه على انه لا يجوز للمؤجر ان يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا لأسباب حددت على سبيل الحصر منها عدم الوفاء بالأجرة ، أو التأجير من الباطن بدون إذن صريح من المالك أو استعمال المكان المؤجر بصورة تضر بمصلحة المالك أو تتنافى مع شروط الإيجار المعقولة أو لهدم العقار بقصد إعادة البناء .

كما حددت المادة الرابعة منه الأجرة ، ونصت على ان الآجرة المحددة به وجوبية وحظر زيادتها إلا بنسب معينة وردت بالنص ثم جاءت الثورة بمجموعة من القوانين - اقتضتها الظروف السائدة في ذلك الوقت ، وهى القوانين أرقام ١٩٩لسنة ١٩٥٢ ،٥٥لسنة ١٩٥٨ ، ١٦٨ لسنة ١٩٦١ في شأن خفض إيجار الأماكن المحددة بتلك القوانين ، وتختلف هذه الأماكن باختلاف تاريخ إنشاء المبنى .

ثم جاء القانون رقم ٤٦لسنة ١٩٦٢ والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وأعادت تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجرين مع الإبقاء على الامتداد القانونى للعقود وبيان طرق تحديد الأجرة .

وصدر القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وقرر بعض التخفيضات للأجرة للاماكن المؤجرة بغرض السكن وغير غرض السكن .

ثم صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وأعاد تنظيم العلاقة الايجارية من كافة جوانبها ، ونص على كيفية تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه والتى أقيمت في ظل العمل به وجعل تحديد الأجرة وجوبياً عن طريق لجان ، مع الإبقاء على الامتداد القانونى لعقود إيجار الأماكن المؤجرة للسكنى ولغير السكني .

ثم تلاه القانون رقم ١٣٦لسنة ١٩٨١ بتعديل بعض أحكام القانون الذى سبقه (٤٩لسنة١٩٧٧) إلا انه خفف بعض الشيء في مجال تحديد الأجرة حيث أستثنى المباني من المستوى الفاخر والمؤجرة لغير غرض السكن من قواعد تحديد الأجرة وجعلها اتفاقية ، وبالنسبة للاماكن المؤجرة للسكن حظر على لجان تقدير الأجرة تحديدها إلا بناء على طلب المستأجر خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد أو تاريخ شغل العين .

وجاء القانون رقم ٤لسنة ١٩٩٦ والذى قضى بسريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون ان يكون لأحد حق البقاء فيها .

وأخيراً صدر القانون رقم ٦لسنة ١٩٩٧ والذى قيد من نطاق الامتداد القانونى لعقود إيجار الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى بان جعل لاقارب المستأجر الأصلى الذين يباشرون معه ذات النشاط دون غيرهم وذلك بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص المادة ٢/٢٩ من القانون ٤٩لسنة ١٩٧٧ . الذى كان يجعل امتداد العقد لورثة المستأجر دون قيد أو شرط .

ومن هذا العرض المتقدم نجد ان مشكلة الإسكان قد عالجتها تشريعات كثيرة ومتعاقبة بين نص أضيف وآخر ألغى وثالث تم تعديله ، ونصوص أخرى قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستوريتها ، وبالتالى اعتبارها كأن لم تكن من تاريخ صدورها، الأمر الذى جعل هذه التشريعات أشبه بالثياب الذى ترهل ثم تمزق وجاءوه برقعة من هنا وأخرى من هناك فلم يلتئم وصار غير صالح كغطاء لمشكلة الإسكان المتأزمة ، مما يجعلنا في حاجة ماسة وسريعة إلى

معالجة كاملة لكافة جوانب المشكلة وإلا امتلأت المحاكم بالمنازعات التى ترهق القاضى والمتقاضى على السواء .

ونتيجة لذلك كله ازداد تعقد مشكلة الإسكان تعقيداً ، فاصبحت ظاهرة التمليك المغالى في اسعاره هى السائدة ولن يكون هناك علاج لها إلا بتدخل إيجابى من الدولة للحد من هذه الأزمة بتوفير رؤوس الأموال اللازمة لإقامة مشروعات الاسكان عن طريق الجهات الحكومية وشركات قطاع الاعمال ، و تنقية التشريعات المتعلقة بالإسكان بما فيها تشريعات المباني من أوجه التعارض والتشابه فيما بينها وإزالة الروتين الذى يساعد الجهات الإدارية على اختلاق الأسباب التى تساعد على تفاقم المشكلة .

التعريف بعقد الإيجار

* تعريف الإجارة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية :-

هى عقد لازم على منفعة مدة معلومة بثمن معلوم .وحكمها جائزة لقوله تعالى "لو شئت لاتخذت عليه أجرا" . وشروطها معرفة المنفعة كسكنى الدار وحيازة المحل . (منهاج المسلم أبو بكر الجزائرى ،عن دار النشر ٣٨٩) .

* تعريف الإيجار وفقاً لتشريعات الإسكان الاستثنائية :-

عرفته محكمة النقض بأنه "عقد رضائى في حدود ما فرضه القانون من قيود"

(الطعن رقم ١٠٨٦ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٥/١٢/١٠) .

والمقصود بالقيود هو ما فرضه المشرع في تشريعات الإسكان الاستثنائية من قيد الامتداد القانونى لعقود الإيجار ، وتحديد الأجرة الوجوبى . وجعلها من النظام العام ولا يجوز الاتفاق على أجرة تجاوزها .

ويخضع عقد الإيجار للقانون السارى وقت إبرامه ، ويختلف الامر من قانون إلى آخرى في مسائل متعددة أهمها أحكام تحديد الأجرة أو الامتداد القانونى للعقد .

إثبات عقد الإيجار :-

تنص المادة ٢٤من القانون رقم ٤٩لسنة ١٩٧٧ على ان تبرم عقود الإيجار كتابة ، ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة . .

ويجوز للمستأجر وحده إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة وتعلق ذلك بالنظام العام ، ويسرى ذلك على الأماكن المؤجرة خالية أو مفروشة ، وكانت المادة ١٦ من القانون ٥٢لسنة ١٩٦٩ المقابلة لها تقضى بهذا الامر وقد وضع المشرع في المادة ٧٦ من القانون

٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل إلغائها والمادة ١/٢٤ من القانون ١٣٦لسنة ١٩٨١ جزاء جنائيا (عقوبة الغرامة) على المالك وحده اذا لم يحرر عقد إيجار .

و"اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد ، جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات شرطه . عدم وجود عقد مكتوب أو انطواء العقد على شروط مخالفة للنظام العام ، وان يتمسك المستأجر بذلك صراحة -م٢٤ من القانون رقم ٤٩لسنة ١٩٧٧ " (الطعن رقم ٤٥١لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٦/٧) .

الأماكن المؤجرة لغير السكنى :-

يقصد بالأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى هى الأماكن التى لا يتخذ منها المستأجر مسكنا خاصاً به ولأسرته ، بل يتخذ منها مقرا لعمله كالمحلات التجارية أو الشركات أو مكاتب المحاماة أو العيادات الطبية أو المكاتب الهندسية وغيرها .

ويستوى في ذلك ان تستعمل في مباشرة نشاط مهنى أو تجارى أو حرفى أو صناعى أو لا يباشر فيها مثل هذه الأنشطة إذ يدخل في مفهوم الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى الجرجات التى لا يستغلها مستأجرها للغرض التجارى أو المخازن أو الجمعيات الخيرية .

كما يستوى أن يكون المكان مؤجر أصلاً لغير السكنى أو أجر أصلا كسكن وتم تغيير استعمال العين إلى غير السكنى كمكتب عن طريق المستأجر وفقاً لحكم المادة ٢٣من القانون رقم ٤٩لسنة ١٩٧٧ قبل إلغائها أو المادة ١٩من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مالم يتفق المالك والمستأجر على غير ذلك وهذا ما حرصت على إيضاحه المادة ١١ من اللائحة التنفيذية ق ٦لسنة ١٩٩٧

النشاط المهنى : هو الذى يعتمد فيه الشخص على نشاطه الذهنى أو الفكرى كالمحاسب والمحامى والطبيب والمؤلف والباحث والمهندس وغيرهم .

النشاط التجارى : هو الذى يعتمد على الاعمال التجارية وإبرام الصفقات بمعنى ان تكون العين مستغلة في نشاط تجارى قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية ويرجع في ذلك إلى نص المادة ٢ من قانون التجارة.

النشاط الحرفى : هو الذى يعتمد في استغلال المكان في نشاط قوامه الاعتماد بصفة رئيسية على استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية والحرفى هو الذى يتخذ من العمل اليدوى سواء باشره بنفسه أو بمعاونة الغير أساسا لنشاطه ومصدرا لرزقه ولو وجد بالمكان الذى يباشر فيه عمله اليدوى بعض الأدوات والبضائع .

ومن أمثلة هذا النشاط نشاط الحياكة والميكانيكى والكهربائى والنقاش والمصور والنجار وغيرهم .

النشاط الصناعي : هو الذى يعتمد فيه صاحبه على صناعة السلع والادوات كصناعة النسيج والآلات والورق وغيرها .

" والمهنة أو الحرفة كما عرفتها محكمة النقض هى التى تقوم اساسا على النشاط الذهنى واستثمار الملكات الفكرية والمعلومات المكتسبة لصاحبها ، والتى لا تدر عليه ربحا وإنما يحصل من جهده المبذول فيها على أجر يدخل في تقدير الظروف الشخصية وظروف عمله العامة التى تحفظ بممارسته لأعمال مهنته ولا تعتبر المهنة أو الحرفة من قبيل الاعمال التجارية في مفهوم قانون التجارة "

(الطعن رقم ٨٦٣ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٥ يونيه ١٩٨٦ ص ٧٤٦ جـ٢)

المستأجر والمستأجر الأصلى :

عرفت اللائحة التنفيذية للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ المستأجر بأنه من استأجر العين ابتداء ، وكذا من استمر لصالحه عقد الإيجار بعد وفاة المورث

واحداً كان أو أكثر ذكورا أو إناثا ، ويعتبر مستأجر كل من تنازل له المستأجر عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع في الحالات التى يجوز له فيها ذلك قانوناً.

وعرفت اللائحة المستأجر الأصلي بأنه آخر شخص طبيعى استأجر العين ابتداء واحدا كان أو أكثر ذكور وإناثا وليس من استمر لصالحه عقد الإيجار ويعتبر مستأجراً أصلياً كل من تنازل له المستأجر الأصلى عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع في الحالات التى يجوز له فيها ذلك قانونا .

ونرى انه يقصد بمن استمر لصالحه عقد الإيجار ويعتبر مستأجر اً وليس مستأجرا أصلياً كما تذهب اللائحة التنفيذية ألا يكون قد سبق له الحصول على حكم نهائى بثبوت العلاقة الايجارية للعين بينه وبين المالك فإذا حصل على مثل هذا الحكم اعتبر مستأجرا أصلياً .كما انه يؤخذ على اللائحة التنفيذية فيما اوردته في الفقرتين ثالثاً ورابعاً من المادة الاولى تكرار كل من تنازل له المستأجر عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع في الحالات التى يجوز له فيها ذلك قانونا مرة باعتباره مستأجرا وأخرى باعتباره مستأجرا أصليا ونرى أنه يعتبر مستأجرا أصليا في الحالتين لانه يستمد حقه من القانون .

الـبـاب الاول

امـتـداد عـقـد الإيـجـار

ويقسم هذا الباب إلى فصلين :

الفصل الاول

ونعرض فيه لأحكام امتداد عقد الإيجار لغير غرض السكنى بالقانون رقم ٦لسنة ١٩٩٧ والمقصود بالأقارب ، والمستفيدون من الامتداد القانونى للعقد ، وأصحاب حق البقاء في العين وحالة من جاوزت قرابته الدرجة الثانية. وشروط الامتداد القانونى للعقد وأحكام تغيير النشاط والتنازل عن ميزه الامتداد القانونى

الامتداد القانونى لعقد الإيجار :-

يقصد بالامتداد القانونى لعقود الإيجار هو عدم انتهائها بانتهاء مدتها المبينة بها والتى سبق للطرفين ان اتفقا عليها عند التعاقد .

وقد تضمنت الاوامر العسكرية التى صدرت اعتباراً من الأمر العسكرى رقم ٥١لسنة١٩٤١ وما تلاه من اوامر عسكرية أخرى مرورا بالقانون رقم ١٢١ لسنة١٩٤٧ وانتهاء بالقانون ١٣٦لسنة ١٩٨١ قواعد بشأن استمرار عقود إيجار الأماكن المؤجرة لغرض السكنى ولغيره من الأغراض بقوة القانون لمدة غير محددة مما يعد تقييداً لنصوص القانون المدنى الخاصة بانتهاء مدة الإيجار .

*** امتداد عقد الإيجار لغير غرض السكنى بالقانون رقم٦لسنة ١٩٩٧ :-**

أصدرت المحكمة الدستورية العليا حكماً في الدعوى رقم ٤٤لسنة ١٧ قضائية دستورية في ٢٢فبراير سنة ١٩٩٧ بعدم دستورية المادة ٢٩من القانون رقم ٤٩لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن ، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التى عقدها المستأجر في شأن العين التى استأجرها لمزاولة نشاط حرفى أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته ، وأسست المحكمة الدستورية العليا حكمها المذكور على ان ورثة المستأجر الأصلى - في مجال تطبيق النص المطعون عليه - يتخذون من وفاة مورثهم وزوال صلته بالعين المؤجرة موطئا لاستلابها من خلال مكثهم فيها واستغلالها في عين نشاطها السابق أو في غيره ثم من بعدهم إلى ورثتهم فلا ينتزعها منهم أحد بل تتصل أيديهم بها تعاقبا فيها فلا ينفكون عنها أو يبرحونها مهما بعد العهد على العقد الاول ما ظل زمامها بيد من يتداولونها فلا يتحولون عنها إلا بعد إنتهابهم من المؤجر مقابلا لتركها فإذا لم يبذل صار المكان المؤجر إرثا يختص هؤلاء بثماره دون وساطة من أحد وهو ما يعادل انتزاع منافع الأعيان من ملاكها على وجه التأبيد ومن غير المتصور أن يكون مؤجر العين قد عطل مختاراً ونهائياً حق استعمالها واستغلالها سواءً كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر ولا ان تكون إرادتا طرفى الإجارة وقد تلاقيتا ابتداء على ان يقحما عليها أشخاص غرباء عنها دخلاء عليها .

وعلى ضوء هذا الحكم حاول المشرع التخفيف من أبدية العلاقة الايجارية التى صارت مطلقة بحكم المادة ٢٩ فقرة ثانية من القانون ٤٩لسنة ١٩٧٧ بان تدخل تشريعياً بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل تلك المادة واضعاً لتلك العلاقة التاقيت بان قيد الامتداد القانونى لعقد الإيجار بالنسبة للاماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى بشروط معينة اوردتها المادتين الاولى والثانية من القانون رقم٦ لسنة ١٩٩٧ .

وجرى نص المادة الاولى منه على أنه :-

إذا كانت العين مؤجرة لمزاولـة نشـاط تجـارى أو صنـاعى أو مهنـى أو حرفى فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلـى طبقـاً للعقـد أزواجـاً وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكوراً وإناثاً قصر وبلغ يستوى في ذلـك أن يكـون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم.

واعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل لا يستمر العقـد بموت أحد من أصحاب حـق البقـاء في العـين إلا لصـالح المستفيدين مـن ورثـة المستأجر الأصلى دون غيره لمرة واحدة .

المقصود بالأقارب :

يقصد بأقارب المستأجر الأصلى وفقاً لمـا يعنيـه نـص المـادة الاولى مـن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ أقاربه نسباً وليس مصـاهرة عـدا الأزواج إذ سبق للمحكمة الدستورية العليا ان قضت بجلسـة ١٨مـارس سـنة ١٩٩٥ في القضيـة رقم ٦لسنة ٩ قضائية دستورية بعدم دستورية مـا تضمنتـه المـادة ٢٩مـن قـانون إيجار الأماكن رقم ٤٩لسنة ١٩٧٧ من استمرار عقد إيجار المسكن -عنـد تـرك المستأجر الأصلى له لصالح أقاربه بالمصاهرة ولما كـانت الفقرتـين الثانيـة والثالثـة من المادة المذكورة واللتـين ألغيتـا مـن المحكمـة الدسـتورية العليـا تعنـى بأقـارب المستأجر ما كانت تعنى الفقرتين وهو أقاربه نسباً .

ويهتدى في تعريف الأقـارب نسـباً بـالتعريف الـوارد لهـم بالمـادتين ٣٥ ،٣٦ من القانون المدنى وهـم القرابة المباشرة وهى الصلة مابين الأصول والفروع وقرابة الحواشى وهى الرابطة ما بين الأشخاص يجمعهم أصـل مشـترك دون أن يكون أحدهم فرعاً لأخر ويراعى ، في حساب درجة القرابة المباشرة اعتبار كـل فرع درجة من الصعود للأصل بخروج هذا الأصل وعند حساب درجة الحواشى

تعد الدرجات صعودا من الفرع للأصل المشترك ثم نزولاً منه إلى الفـرع الاخـر وكل فرع فيما عدا الأصل المشترك يعتبر درجة .

المستفيدون من الامتداد القانونى للعقد :-

وفقاً لنص المادة الاولى من القانون رقم٦لسـنة١٩٩٧ فالمستفيدين مـن الامتداد القانونى لعقد الإيجار لغير غرض السكنى هـم ورثـة المستأجر الأصلـى أزواجاً وأقارب نسباً حتى الدرجة الثانية فقط فيمتد العقد للوارث من الزوج أو الزوجة للابـن أو الابنـة أو أبـن أو ابنـة الابـن أو ابـن أو ابنـة الابنـة أو الأخ أو الأخت - شقيق أو غير شقيق وليس لأبن الزوج أو الزوجـة مـن غـير المستأجر الأصلى أو شقيق أو شقيقة الزوج أو الزوجة أو زوجة الابن أو زوج الابنة .

وإذا ترك المستأجر أكثر مـن وارث تتوافر فيهـم جميـع شـروط امتـداد العقد التى سيأتى بيانها فانه يمتد إلى هؤلاء الورثة جميعاً .

ولا يلزم لامتداد عقد الإيجار للزوجة ثبوت الزواج بوثيقة رسمية :-

" فلا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركـه العـين إذا بقـى فيها زوجه أو اولاده الذيـن كـانوا يقيمـون معـه حتـى الوفـاة أو الـترك دون أن يشترط ثبوت الزواج بوثيقة رسمية ولو قصد المشرع ذلك لنص عليه صراحة" .

(الطعن رقم ١٩٣٥ لسنة ٨٤ ق جلسة ١٩مايو ١٩٨٢ص٥٤٥).

إلا ان امتداد العقد إلى الزوجة مقرون باستمرار رابطة الزوجية وثبـوت حقها كوارثة للزوج بحيث إذا انفصمت عرى الزوجية أصبحت أجنبية عنـه ولا يمتد إليها العقد .

الطلاق الرجعى والامتداد لإحد الزوجين:-

أثر الطلاق الرجعى يقتصـر علـى إنقـاص عـدد الطلقـات التـى يملكهـا الزوج ويترتب على ذلك ، انه إذا توفـى الـزوج في فـترة الطـلاق الرجعـي قبـل انقضاء العدة وكان عقد الإيجار باسم الزوجة فان العقد يمتد اليه لتوافر حقـه في

استمرار عقد الإيجار وقت حصول الوفاة وذات الأثر بالنسبة للزوجة إذا كان عقد الإيجار باسم الزوج .

وقضى بان الطلاق الرجعى أثره إنقاص عدد الطلقات التى يملكها الزوج على زوجته عدم زوال حقوق الزوج إلا بانقضاء العدة مؤاده ترك المطلق العين المؤجرة لمطلقته التى مازالت في العدة أثره استمرار عقد الإيجار للأخيرة طالما توافر في حقها شرط الإقامة وقت حصول الترك "

(الطعن رقم ٢١٤٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩١/٥/٥ ص ١٠٠١ ح١)

(الطعن رقم ٢٨٧ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩٣/٢/٢٨ لم ينشر)

هل الزوج أو الزوجة والاولاد مستأجرين أصليين ؟

الزوجة والأولاد والوالدين المقيمون مع المستأجر الاصلى ليسوا مستأجرين أصليين شأن المستأجر الاصلى للعين وإنما يستمدون حقوقهم في الإقامة والإمتداد من عقد المستأجر الاصلى بما لا يعنى معه اعتبارهم مستأجرين أصليين .

وقضى بأن " زوجة المستأجر وأولاده ووالديه المقيمون معه بالعين المؤجرة عدم اعتبارهم مستأجرين أصليين حقهم في البقاء في العين بعد وفاة المستأجر أو تركه لها م٢١من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وآية ذلك ما خوله النص (نص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧) لهؤلاء المنتفعين من حق مطالبة المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم مما يدل على انهم ليسو مستأجرين بمقتضى عقد الايجار الاصلى "

(الطعن رقم ٥٤ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٧ مارس ١٩٧٩ ص ٨٢٣ ح١)

كما قضى بأنه " لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة ١٥٢ من القانون المدنى على انه لا يرتب العقد التزاماً في ذمة الغير ولكن يجوز أن يكسبه حقاً يدل على أن مبدأ نسبية العقد يهيمن على قوته الملزمة بالنسبة للأشخاص والموضوع بما يقتضى أن أثر العقد إنما يقتصر على طرفيه

والخلف العام أو الخاص أو الدائنين في الحدود التى بينها القانون ، فلا تنصرف الحقوق الناشئة عنه والالتزامات المتولدة منه إلا إلى عاقديه ، ولئن كان لعقد إيجار الأماكن طابع عائلى وجماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن فيه بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته ولمن يتراءى له إيواؤهم الذين لا تترتب في ذمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلى في السكن ، ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصيل والوحيد في التعامل مع المؤجر ، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذاً بأحكام النيابة الضمنية إنحرافاً عن المبادئ العامة في نسبية أثر العقد ، لأن هؤلاء ليسوا طبقا للقانون أطرافاً في عقد الايجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت إقامتهم في بداية الإيجار أو بعده وإنما تمتعهم بالإقامة في العين كان قياماً من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتغيير والتعديل متعلقة به هو لا شأن لها بالمؤجر ، ومن المقرر شرعاً أن الزوج هو المكلف بإعداد مسكن الزوجية ، فإذا قامت الزوجة بإعداده وأقام معها زوجها فإن ذلك يكون على سبيل التسامح ، وتكون إقامة الأخير مع زوجته وانتفاعه بالسكنى بشقة النزاع هو انتفاع متفرع عن حق زوجته وتابع لها في استمرارها في شقتها ما دامت قد بقيت هى فيها ، ومن المقرر أيضاً أن لمحكمة الموضوع تحصيل فهم الواقع في الدعوى ، وهى متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله فإنها لا تكون ملزمة بتعقب الخصوم في شتى مناحى دفاعهم وكافة ما يعرضونه من مستندات أو التحدث في حكمها عن كل قرينة يدلى بها الخصوم استدلالاً على دعواهم عن طريق الاستنباط ولا تثريب عليها إن لم تفرد أسبابا ببيان مسوغات ما ارتأت إطراحه منها ، إذ في قيام الحقيقة التى اقتنعت بها واوردت دليلها التعليل الضمنى لإطراح هذه القرائن وتلك المستندات ، لما كان ذلك ، وكان الواقع في الدعوى أن الطاعن

ليس هو المستأجر الأصلى لشقة النزاع وإنما المستأجر الاصلى لتلك الشقة هى زوجته طبقا للثابت بالحكم الصادر في الدعوى رقم ٧٧٠٤ لسنة ١٩٨١ مدنى كلي شمال القاهرة واستئنافها رقم ٣٧٩٢ لسنة ١٠٢ ق القاهرة والذى بموجبه تنازلت زوجة الطاعن بمحض إرادتها عن عقد إستئجارها لشقة التداعى لوالدتها المطعون ضدها الثانية والتى تحرر لها عقد إيجار جديد باسمها عن تلك الشقة في ١٩٨١/١١/١ من المالك السابق للعقار وأصبحت بموجب هذا التعاقد هى المستأجرة الاصلية لشقة النزاع ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص في حدود سلطته الموضوعية من أقوال الشهود في الدعوى ولأسباب كافية لحمله أن المطعون ضدها الثانية هى المستأجرة لعين النزاع بعد أن تنازلت زوجة الطاعن لها عن عقد استئجارها وبالتالى لا يسوغ للمالكة المطعون ضدها الاولى أن تحرر عقد إيجار آخر للطاعن عملاً بنص المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ورتب الحكم على ذلك تأييد الحكم المستأنف الصادر برفض الدعوى فإنه يكون قد أنزل القانون منزله الصحيح على واقعة الدعوى ، ولا يعيبه بعد ذلك إن هو أطرح ما قد يكون لمستندات الطاعن من دلالة مخالفة ولم يرد عليها استقلالاً ما دام أن في الحقيقة التى اقتنع بها واورد دليلها الرد الضمنى المسقط لها ويكون النعى عليه هذا الصدد على غير أساس "

((الطعن رقم ٢٧٤٠ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٢ مايو ١٩٩٤ ص ٨٢٢ جـ١)

أصحاب حق البقاء في العين :-

تفترض الفقرة الثانية من المادة الاولى من القانون رقم ٦ لسنة١٩٩٧ بنصها "لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره و لمرة واحدة " وفاة المستأجر الأصلى للعين – أى الذى استأجرها ابتداء قبل العمل بالقانون المذكور أى قبل ٢٧ مارس١٩٩٧ وكان احد ورثته من أقاربه حتى الدرجة الثانية باق في العين

من تاريخ الوفاة وحتى بعد العمل بأحكام هذا القانون بحكم الامتداد القانونى للعقد عملاً بالمادة ٢٩من القانون رقم ٤٩لسنة ١٩٧٧ قبل تعديلها بهذا القانون بشرط ألا يكون صاحب حق البقاء في العين قد حصل على حكم نهائى غير قابل للطعن فيه بأى طريق بثبوت العلاقة الايجارية بينه و بين المالك لعين النزاع قبل العمل بالقانون ٦لسنة ١٩٩٧ إذ في هذه الحالة يكون مستأجر أصليا وليس صاحب حق بقاء في العين .

فإذا كان أحد ورثة المستأجر الأصلى -الذى توفى قبل ٢٧مارس ١٩٩٧ - من أقاربه حتى الدرجة الثانية باق بالعين بحكم الامتداد القانونى للعقد وتوفى هذا الوارث - صاحب حق البقاء بالعين - بعد ٢٦مارس ١٩٩٧ تاريخ العمل بالقانون ٦لسنة ١٩٩٧ فان العقد يمتد إلى وريث آخر للمستأجر الأصلى بذات شروط المادة الاولى من القانون المذكور ولمرة واحدة فقط أى إذا توفى هذا الوريث الاخير فلا يمتد العقد لأحد ورثة المستأجر الأصلى حتى لو كان قريباً له من الدرجة الثانية .

فإذا توفى المستأجر الأصلى قبل العمل بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ وامتد العقد لابنه عدَّ الابن صاحب حق بقاء في العين - فإذا توفى هذا الابن وكان له ابنا وأخا فان العقد يستمر لصالح الأخ (الابن الثانى للمستأجر الأصلى) دون ابن صاحب حق البقاء (ابن ابن المستأجر الأصلى) حتى وفاته ولا يجوز امتداد العقد لاى شخص آخر من الورثة حتى لو كانت قرابته بالمستأجر الأصلى الثانية وتعود العين للمالك لانتهاء العقد .

وإذا تعدد المستفيدون الذين يتلقون من صاحب حق البقاء في العين الحق في الامتداد كما لو ترك - صاحب حق البقاء - الذى توفى بعد العمل بق ٦ لسنة ١٩٩٧- خمسة اخوة فان العقد يمتد إليهم جميعا لمرة واحدة بمعنى انه بوفاة أحدهم لا يجوز امتداده مرة واحدة لاى من الورثة .

وجاء نص المادتين السابعة والثامنة من اللائحة التنفيذية للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بانه إذا مات مستأجر ظل كل مستأجر معه صاحب حق بقاء في العين ، والى جانب أحقية صاحب حق البقاء يستمر عقد الإيجار من بعده لصالح ورثة المستأجر الأصلى حتى الدرجة الثانية وليس ورثة ورثته ولو كانوا اقرب، له من الدرجة الثانية فان مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أى من ورثته .

كما نرى انه إذا مات صاحب حق البقاء في العين فان العقد يستمر لصالح ابن ابن المستأجر الأصلى الموصى له بجزء من التركة لوفاة أبيه قبل جده (المستأجر الأصلى) بحكم الوصية الواجبة باعتباره وارثا للمستأجر الأصلى في حدود ما كان سيرثه أبيه المتوفى قبل وفاة جده .

ولا يجوز لصاحب حق البقاء في العين ان يطلب الحكم له بثبوت العلاقة الايجارية بينه وبين المالك والزام الاخير بتحرير عقد إيجار له عن العين المؤجرة إلا وفقا للقيد الوارد بالفقرة الثانية من المادة الاولى من هذا القانون وهو جعل الامتداد القانونى للعقد من بعده لمرة واحدة لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى حتى الدرجة الثانية وبذات الشروط التى وضعتها المادة الاولى للامتداد .

من جاوزت قرابته الدرجة الثانية :-

وجرى نص المادة الثانية من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على انه استثناء من أحكام الفقرة الاولى من المادة السابقة يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه في تلك الفقرة الدرجة الثانية متى كانت يده على العين في تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق في البقاء في العين وكان يستعملها في ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد ، وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها .

تفترض هذه الحالة امتداد عقد الإيجار إلى أحد ورثة المستأجر الأصلي جاوزت قرابته الدرجة الثانية كالدرجة الثالثة مثلا كابن الأخ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٦ لسنة١٩٩٧ في ١٩٩٧/٣/٢٧ إعمالاً لأحكام الامتداد القانونى التى كان معمولاً بها بالمادة ٢٩ فقرة ثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل القضاء بعدم دستوريتها ، فانه حفاظاً من المشرع على استقرار المعاملات والمراكز القانونية وتجنب المباغتة التى قد ينجم عنها الكثير من المشاكل باعتبار ان الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى تتعلق في اغلبها بالنشاط التجارى .

كما ابتغى المشرع من هذه الحالة خلق فرصة لمثل هذا الوارث الذى جاوزت قرابته الدرجة الثانية لتوفيق اوضاعه .

وإذا كان – من سبق له امتداد العقد على هذه الصورة – قد حصل على حكم نهائى بثبوت العلاقة الايجارية بينه وبين المالك وإلزام الأخير بتحرير عقد إيجار له العين في ظل أحكام المادة ٢/٢٩ قبل إلغائها لعدم دستوريتها عدّ مستأجرا أصلياً بشرط نهائية الحكم قبل صدور حكم المحكمة الدستورية المشار إليه لأن " الحكم الصادر بثبوت العلاقة الايجارية بين المؤجر والمستأجر قيامه مقام العقد المكتوب في اثبات هذه العلاقة قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول دعوى الطاعن بالاخلاء لعدم وجود عقد إيجار مكتوب خطأ في القانون"

(الطعن رقم ٧٠٠ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩١/١٢/١٢ ص ١٨٣ حـ٢)

وإذا لم يكن قد حصل على مثل هذا الحكم فانه يستند في وضع يده على العين إلى ذلك الامتداد ويستمر في العين بقوة القانون حتى موته أو تركه العين ويشترط لاستمراره فيها ان يستعمل العين في ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد إلا أننا نرى التحفظ على أحقية من جاوزت قرابته الدرجة الثانية ولم يحصل على حكم نهائى أو بات بثبوت العلاقة الايجارية لإعمال أثر حكم المحكمة الدستورية على نص المادة ٢/٢٩

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من تاريخ إصدار النص في ٨ سبتمبر ١٩٧٧ والتى يستند اليها في امتداد العقد (أنظر ص ٤١٨).

ويتعين وفقاً لنص المادة الثانية من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية لاستمرار عقد الإيجار لصالح من جاوزت قرابته الدرجة الثانية توافر الشروط الآتية :

١) أن يكون وارثا وقريباً :

لأن نص المادة ٢٩ قبل القضاء بين دستوريها بجلسة ٢٢ فبراير ١٩٩٧ وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التى عقدها المستأجر في شأن العين التى استأجرها لمزاولة نشاط حرفى أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته كان يفترض ثبوت صفة الوارث إذ لم يرد في الفقرة الثانية من المادة ٢٩ عبارة أقارب المستأجر الأصلى كما يفترض أن قرابته تجاوز الدرجة الثانية لانها إذا لم تتجاوزها فتخضع الحالة لحكم المادة الاولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ .

٢) أن يكون شاغلا للعين حتى ٢٦مارس١٩٩٧ :-

فيتعين ان تكون يد الوارث والقريب الذى تجاوزت قرابته الدرجة الثانية على العين ثابتة حتى ذلك التاريخ ٢٦مارس ١٩٩٧ وهو تاريخ نشر القانون وتثبت يده على العين بمقتضى حقه في الامتداد القانونى للعقد الوارد بالمادة ٢٩/٢ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

٣) أن يباشر ذات النشاط بالعين الذى كان يباشره المستأجر الأصلى والوارد بالعقد : كما يشترط مباشرة هذا القريب لذات النشاط الذى كان يباشره المستأجر الأصلى بالعين والوارد بالعقد حتى تاريخ نشر هذا القانون ٢٦مارس١٩٩٧ وفقاً للشروط اللازمة لاستمرار العقد طبقا للمادة الاولى من القانون والتى سيرد بيانها .

ورغم ان نص المادة الثانية من القانون ٦لسنة ١٩٩٧ لم يتضمن السماح لمن جاوزت قرابته الدرجة الثانية استعمال العين بواسطة نائب عنه إلا أن اللائحة التنفيذية للقانون في مادتها العاشرة أحالت إلى شروط الامتداد الواردة بالمادة السابعة منها ومن هذه الشروط انه يكفى ان ينوب المستفيد عنه من يباشر النشاط وبالتالى يكفى ان ينوب من جاوزت قرابته الثانية آخرين لمباشرة النشاط.

وإذا تعدد الورثة الذين جاوزت قرابتهم للمستأجر الأصلى الدرجة الثانية كما لو كانوا ابن أخ وأبن أخت وعم فان العقد يمتد إليهم جميعاً وفي حالة وفاة أحدهم لا يمتد إلى أى من ورثته بل يستمر لصالح الباقين منهم فقط وينتهى العقد بوفاتهم جميعا.

كما ينبنى على ذلك أنه لا يجوز لهذا الوارث الذى جاوزت قرابته الدرجة الثانية أن يطلب من المحكمة الحكم بثبوت العلاقة الايجارية له لتلك العين بينه وبين المالك والزام الاخير بتحرير عقد إيجار له عنها إلا وفقاً لحكم المادة الثانية من القانون رقم ٦لسنة ١٩٩٧ أى بما تضمنته من قيد عدم جواز امتداد العقد لورثته أيا كانت درجة قرابتهم به .

شروط الامتداد القانونى للعقد بق ٦ لسنة ١٩٩٧ :-

اوجبت المادة الاولى في فقرتها الاولى من ق ٦لسنة ١٩٩٧ توافر عدة شروط لكى يمتد عقد إيجار الوحدة المؤجرة لغير غرض السكنى التى يُزاول فيها نشاطا تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً إلى ورثة المستأجر الأصلى وهى استمرار المورث فى ممارسة النشاط الوارد بعقد الإيجار حتى الوفاة ، وثبوت صفة الوارث للممتد إليه العقد وأخيراً ممارسة الوارث أو الممتد إليه العقد لذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد مع استمراره في ممارسته ونعرض لكل هذه الشروط على النحو التالى :-

الشرط الاول: استمرار المورث (المستأجر الأصلي) في ممارسة النشاط حتى الوفاة :- يتعين لامتداد عقد الإيجار لورثة المستأجر الأصلى بعد وفاته ان يستمر المورث في مباشرة النشاط الوارد في العقد والذى كان يمارسه بالعين حتى وفاته ، أو ذلك النشاط الذى اتفق المالك مع المستأجر الأصلى على مباشرته بالمخالفة لنوع النشاط الوارد في العقد الأصلى بشرط ان يكون الاتفاق على تغيير النشاط بين المالك والمستأجر الأصلى كتابة ، والكتابة هنا شرط للامتداد واثبات موافقة المؤجر على تغيير المستأجر الأصلى للنشاط الوارد بالعقد عند المنازعة في حصولها لا يجوز إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها من يمين أو إقرار ، غير ان الكتابة في الأذن بتغيير النشاط ليست ركنا شكلياً بل هى مطلوبة لاثبات التنازل عن الشرط المانع لا لصحته فيمكن الاستعاضة عنها بالبينة أو بالقرائن في الحالات التى تجيزها القواعد العامة استثناء فيجوز إثبات التنازل الضمنى بالبينة اعتبارا بان الإرادة الضمنية تستمد من وقائع مادية وهى تثبت بجميع الوسائل .

ولا يمتد العقد إلى ورثة المستأجر الأصلى إذا ثبت انه كان قد ترك العين لغيره يباشر فيها النشاط كإدخال آخر كشريك له في العين .

كما لا يمتد العقد إلى ورثة المستأجر الأصلى إذا قضى بفسخه بحكم قضائى نهائى غير قابل للطعن عليه بطرق الطعن العادية وغير العادية أو إذا قضى بإخلائه من العين لأي سبب من أسباب الإخلاء الواردة بالمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو غيرها من الأسباب حتى ولو لم ينفذ حكم الفسخ أو الإخلاء طالما كان الحكم نهائياً وباتا .

ولا يمتد العقد إذا ثبت ترك المستأجر الأصلى للعين بقصد التخلى عنها نهائيا.

أما الترك العارض الذى لا يقصد منه ترك العين بنية التخلى عنها نهائياً كالمرض أو السفر للخارج أو القوة القاهرة كهلاك البضاعة أو الحجز عليها أو شهر الإفلاس فلا يعد تركا أو توقفا عن مباشرة النشاط .

ولا يدخل في مفهوم ترك النشاط الوارد بالعقد أو تغييره ما يرجع إلى سبب أجنبى لا يد للمستأجر الأصلي فيه كالنشاط المتغير الذى اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته أو تجارته خارج الكتلة السكنية أو بسبب انقراضها أو منع الترخيص بمزاولتها من الجهة الإدارية المختصة بإصدار الترخيص بشرط ألا يلحق النشاط الجديد ضررا بالمبنى أو بشاغليه .

الشرط الثاني : ثبوت صفة الوارث :-

كما يتعين لامتداد العقد لورثة المستأجر الأصلى بعد وفاته أو وفاة صاحب حق البقاء في العين ان يكون الوارث الممتد إليه العقد من ورثة المستأجر الأصلى ، فإذا حالت الظروف دون اعتباره وارثا . فلا يمتد إليه العقد كما في حالة قيام الوارث بقتل مورثه وهنا يحرم من الميراث حيث انه من المقرر وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية ليس لقاتل ميراث حتى ولو ان مثل هذا الوارث يباشر ذات النشاط الذى كان يمارسه المورث حتى الوفاة وفقاً للعقد .

الموصى له:-

ويثور التساؤل بالنسبة للموصى له وهل يعتبر الموصى له وارثا بالتطبيق لأحكام المادة ١/١ من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ، هنا نفرق بين أحد المرتين:

اولهما : إذا كان الموصى له وارثا فانه يمتد إليه العقد طبقاً لشروط المادة المذكورة ، الأخرى وهى استعمال العين والاستمرار في ذات النشاط وان يكون قريباً حتى الدرجة الثانية .

وثانيهما : إذا كان الموصى له ليس وارثا فانه لا يعدو ان يكون موصى له بمال معين ويعد خلفا خاصا للمستأجر الأصلى وبالتالى لا يأخذ حكم الوارث أما إذا جاوزت القرابة الدرجة الثانية وكان وارثا فانه كموصى له لا يمتد إليه العقد وفقاً للمادة المذكورة .

وإذا كانت هناك وصية واجبة كتلك المقررة بنص المادة ٧٦ من قانون الوصية رقم ٧١لسنة ١٩٤٦ في حدود ثلث التركة للأحفاد الذين يموت آباؤهم في حياة أحد والديهم طالما لم يوص الجد لفرع ولده المتوفى بمثل نصيب ذلك الولد بشرط ان يكونوا غير وارثين ، والا يكون الميت قد أعطاهم بغير عوض ما يساوى الوصية الواجبة ، فان هذه الطائفة من الموصى لهم تعتبر خلفا عاما للمستأجر الأصلى ويعدون في حكم الورثة ويمتد إليهم عقد الإيجار باعتبار درجة قرابتهم هى الثانية بشرط توافر باقى شروط الامتداد وأخصها ممارسة ذات النشاط الذى كان يمارسه المورث (المستأجر الأصلى) طبقاً للعقد .

وصية المستأجر للغير بالحق في إيجار المسكن بعد وفاته لا يعمل بها اذا ما تعارضت مع تشريعات ايجار الأماكن الاستثنائية التى تتضمن القواعد المنظمة لامتداد الايجار سواء كان التصرف منجزا أو غير منجز :-

وقضى بأنه " لما كان التنازل عن عقد الايجار هو عقد يحيل المستأجر الاصلى بموجبه حقوقه والتزاماته المتعلقة بالعين المؤجرة والمستمدة من عقد الايجار إلى آخر يحل محله فيها ، مما مؤداه أن محل هذا العقد هو منفعة العين المؤجرة وانه يترتب عليه خروج هذه المنفعة التى يرتبها عقد الايجار الاصلى من حوزة هذا الاخير ودخولها في حوزة المتنازل اليه وكان الثابت من الاوراق ان الطاعن تمسك في دفاعه امام محكمة اول درجة بأنه اقام مع شقيقته زوجة المستأجر الاصلى بشقة النزاع منذ سنة ١٩٧٦ قبل وفاتها وبعدها وأنه لا يزال مقيما فيها حتى الآن وذلك رداً على دعوى إبنه المطعون ضده الثالث ، وفي

ذات الوقت الذى يتذرع فيه الأخير بتنازل الاول عن حقه في الانتفاع بهذه الشقة ثم عاد الطاعن فأثار هذا الدفاع أمام محكمة الاستئناف وتمسك فيه بأن تنازله عن حقه في عقد الايجار بعد امتداده اليه لابنه المذكور لم يكن منجزا وإنما قصد به الوصية المضافة لما بعد الموت وانه عدل عنها حال حياته ، وكان البين مما اورده الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه انه انتهى من التحقيق الذى أجرته المحكمة إلى ان عقد الايجار الاصلى للشقة قد امتد بحكم القانون إلى الطاعن وابنه المطعون ضده الثالث سويا لإقامتها مع قريبتها زوجة المستأجر الاصلى سنة سابقة على وفاتها الا انه رتب قضاءه لمصلحة المطعون ضده الثالث فقط إعمالا لأثر التنازل الصادر له من الطاعن عن حقه في الايجار بعد امتداده اليه دون ان يتحرى حقيقة الامر في هذا التنازل وما إذا كان الطرفان قد قصدا به ان يكون منجزا ووضع موضع التنفيذ بالفعل بتخلى الطاعن عن حيازته للشقة محل النزاع إلى ابنه ليستقل بحيازتها دونه أو انه لم يكن كذلك في الواقع كما فات على الحكم المطعون فيه ذلك رغم تمسك الطاعن أمام محكمة الاستئناف على وجه صريح جازم بأن تنازله عن عقد الايجار لابنه المذكور ليس منجزا إذ قصد به الوصية لما بعد الموت ولم يصر عليها بل عدل عنها ، مع ان دفاعه يعد دفاعا جوهريا من شأنه - لو صح ان يتغير به وجه الرأى في الدعوى ذلك بأن الوصية بطبيعتها تصرف مضاف لما بعد الموت فلا يكون لها وجود قانونى الا بعد وفاة وموت الموصى مصرا عليها ، فاذا ما انصبت على حق الموصى له بهذا الحق أو انتزاعه العين المؤجرة من المستأجر الموصى حتى ولو لم يرجع في الوصية ، وغنى عن البيان ان وصية المستأجر للغير بالحق في ايجار المسكن بعد وفاته لا يعمل بها إذا ما تعارضت مع نصوص التشريعات الاستثنائية لإيجار الأماكن التى تتضمن القواعد المنظمة لامتداد الايجار وتشترط ان يكون المستفيد من الامتداد قريبا للمستأجر المتوفى حتى الدرجة الثالثة

(الدرجة الثانية بعد حكم الدستورية الصادر بجلسة ١٤ أغسطس ١٩٩٧) وان يكون مقيما معه في المسكن المؤجر حتى الوفاة وفقا لما تقضى به المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اعتبارا بان هذه الاحكام من شأنها تعطيل ما يتعارض معها من القواعد العامة المتعلقة بعقد الايجار وعدم جواز الاتفاق على مخالفتها ، وإذ كان يتعين على محكمة الاستئناف ان تقسط هذا الدفاع حقه من البحث والتمحيص حتى تتبين حقيقة ما قصده اليه الطرفان من التنازل المشار اليه وما اتجهت اليه إرادتهما باستقراء نصوصه والاستهداء بالظروف والملابسات المحيطة به وما يسفر عنه بحث الواقع في الدعوى والادلة المقدمة فيها تمهيدا لتقضى الحكم القانونى الصحيح المنطبق على العلاقة بين الطرفين وان تنزله على الواقعة المطروحة عليها وإذ هى لم تفعل واكتفت بتأييد الحكم الابتدائى والاحالة على اسبابه التى لم تواجه دفاع الطاعن فان الحكم المطعون فيه يكون قاصر البيان بما يبطله ويوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى اسباب الطعن "

(الطعن رقم ٢٠٢ لسنة ٥٧ ق جلسة ٧ يونيو ١٩٩٢ ص ٧٩٦ حـ١)

كما قضى بان " الوصية الصادرة من المستأجرة بتنازلها عن الشقة محل النزاع إلى الطاعنة الثانية التى كانت تقيم معها على سبيل الاستضافة لا تسرى في حق المطعون عليه المؤجر – ما لم يقر التنازل كتابة "

(الطعن رقم ٢٩٧ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٣ ديسمبر ١٩٧٨ ص ١٩٢٠ حـ٢)

الابن بالتبني :–

ويقصد بالتبينى إستلحاق شخص معروف النسب أو مجهوله مع التصريح بأن يتخذ مع أنه ليس ولد حقيقى وهو ما يعد حراما وباطلاً في الشريعة الإسلامية ولا يترتب عليه أى حكم من الأحكام الشرعية الثابتة .و" النسب يثبت بالدعوة وهى الإقرار المجرد بالنسب لما ينطوى عليه من اعتراف ببنوة الولد وأنه يخلق من مثله سواء كان صادقاً في الواقع أم كاذبا فيثبت لهذا

الولد عند ذلك شرعاً جميع أحكام البنوة ويصبح النسب بهذا الطريق حتى ولو كانت الظواهر تكذبه ويحول دون ذلك ورود الإقرار الصريح أو الضمنى لاحقا على التبنى المدعى به لما ينم عنه من رغبة المقر في تصحيح الاوضاع مادام لم يبين وقت اقراره سبب هذه البنوة فلا يشكل التبنى تناقضا مع الإقرار بالبنوة لانه من الميسور التوفيق بين الكلامين طالما لم يثبت نسبه إلى أخرى "

(الطعن رقم ١١لسنة ٥٤ من جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧ س ٣٥ ص٢٢٦٨)

ويترتب على ذلك أن القرابة بالتبنى لا تمنع من امتداد عقد الإيجار للقريب بالتبنى حتى الدرجة الثانية بشرط أن يكون التبنى وليد الاقرار الصريح بالنسب أى الاعتراف ببنوة الولد أما التبنى الذى لا يصاحبه ذلك الإقرار فلا يصلح لامتداد عقد الايجار أو إذا ثبت بوجه رسمى نسبة الولد بالتبنى لآخر ، مع مراعاة توافر الشروط الآخرى في الامتداد.

وقضى بأن "النص في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٢١ القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- على أن .... لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو اولاده أو أى، من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وكان الاصل فى قواعد التفسير أن المشرع إذا اورد مصطلحا معينا في نص ما لمعنى معين وجه صرفه لهذا المعنى في كل نص آخر يرد فيه توحيدا للغة القانون ومنعا للبس في فهمه، والإبهام في حكمه وتحريا لوضوح خطابه للكافة وعلى ذلك فالمقصود باولاد المستأجر الذين يفيدون من استمرار العقد الأبناء الحقيقيون الذين ينسبون إلى الشخص بالزواج الصحيح وما يلحق به الاقرار بالنسب ،دون التبنى الذى يعتبر حراما وباطلا في الشريعة الإسلامية ، ومن ثم فان لفظ الاولاد في نص المادة ٢٩ سالفة الذكر تنصرف إلى الاولاد الشرعيين ذكور أو إناثا أيا كان عددهم أو سنهم طالما كانوا مقيمين معه حتى الوفاة أو الترك ولا يتسع هذا اللفظ ليشمل الاولاد بالتبنى فلا يسرى حكم المادة ٢٩ سالفة الذكر عليهم لان قصد المشرع

واضح الدلالة على ان المقصود به الاولاد الحقيقيون وهم الاولاد الشرعيون دون سواهم ومن ثم لا تستفيد الطاعنة من شقة النزاع باعتبارها ابنة بالتبنى للمستأجر الأصلى على فرض صحته ويكون النص على الحكم المطعون فيه بأنه أهدر إقامتها المستقرة بشقة النزاع وتناقض في أسبابه بشأنها أيا كان وجه الرأي فيه ، غير منتج وبالتالي غير مقبول " (الطعن رقم ٧٥٣لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٢/١١/٥)

وهذا الحكم صدر بشأن ابنة بالتبنى لم يكن مصحوبا بالإقرار بالنسب ومن ثم لا يجوز لها الاستفادة من امتداد عقد الإيجار إليها .

وإذا توفى المستأجر الأصلى ولم يترك ورثة فإن العقد لا يمتد لأحد وينتهى لهذا السبب وتعود العين للمالك ولا يعتبر بيت المال الذى يمثله بنك ناصر الاجتماعى وارثا في هذا المقام لأن إجارة العين للمتوفى ليست تركة شاغرة .

<u>الشرط الثالث : ممارسة الوارث لذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى بالعين والوارد بالعقد :-</u>

يتعين أيضاً لامتداد عقد الإيجار للمكان المؤجر لغير غرض السكنى إلى ورثة المستأجر الأصلى أن تثبت مباشرة الوارث القريب -حتى الدرجة الثانية لذات النشاط الذى كان يمارسه مورثه المستأجر الأصلى المبين بالعقد أو الذي اتفق عليه بعد ذلك كتابة بينه وبين المؤجر .

ويثور التساؤل عما إذا كان المشرع يقصد بعبارة "ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد . . . ألخ " أنه يلزم آن يكون الوارث الذي يمتد إليه العقد كان يباشر ذات النشاط مع مورثه المستأجر الأصلى قبل وفاته حتى يمتد إليه العقد، أو أنه يكفى أن يقوم الوارث بممارسة ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثه بعد وفاة الأخير؟

نرى أن المشرع باستخدامه عبارة ويستمر لصالح الذين يستعملون العين ، يقصد منها اشتراطه عليهم أن يستعملوا ذات النشاط بالعين الوارد بالعقد بعد وفاة مورثهم ،ولو ان المشرع لم يكتف بممارسة الوارث للنشاط الذى كان يباشره مورثه المستأجر الاصلى بعد وفاته واستلزم مباشرته للنشاط بالعين اثناء حياة المورث لما أو عزه النص في استخدام عبارة " ويستمر لصالح ورثته الذين كانوا يستعملون معه العين كما نص على ذلك في المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذ استخدم عبارة "كانوا يقيمون معه" أو عبارة " ويستمر لصالح ورثته الذين استعملوا العين " بدلا من العبارة التى اوردها " ويستمر لصالح ورثته الذين يستعملون العين " وسندنا في ذلك ان استعمل الشئ لغة تعنى " أعمله فيماأعد له " وهى تنسحب على الماضى اى فترة وجود المورث بالعين ويستعمل الشئ لغة تعنى " يعمله فيما يعد له " وتنسحب على الحاضر والمعنى بالحاضر هنا الحاضر الذى يعاصر تحقق سبب الامتداد وهو وفاة المورث ، كما تنسحب على المستقبل اى بعد وفاة المورث ، ولا يمكن القول بأن ذلك يتعارض من الهدف التشريعى من النص وهو الحد من الامتداد القانونى للعقد لأنه إزاء وضوح النص ودلالته على المراد منه فلا يجوز الخروج عليه أو تاويله بدعوى الاستهداء بالحكمة التى أملته لأن البحث في حكمة التشريع ودواعيه إنما يكون عند غموض النص أو وجود لبس فيه كما يؤكد هذا الرأى أن المناقشات التى دارت بمجلس الشعب (مضبطة الجلسة الخمسين في ٢٤ مارس ١٩٩٧) كانت تدور كلها حول امتداد العقد للوارث الذى يستعمل ذات النشاط الوارد بالعقد و لم تتطرق إلى استلزام مباشرة الوارث للنشاط مع مورثه في العين قبل الوفاة .

وقد جاءت اللائحة التنفيذية للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ مؤكدة هذا الرأى إذ ورد بفقرتها الثانية من المادة السابعة "ويشترط لاستمرار العقد لصالح

المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد ، والقول بغير ذلك يتعارض مع أحقية القاصر في الامتداد القانوني للعقد إذ كيف يشارك القاصر مورثه المستأجر الأصلي إذا كان الأخير أباه وفي ذات الوقت ولياً طبيعياً له .

ويترتب على ذلك أنه إذا ترك المستأجر الأصلي ورثة حتى الدرجة الثانية لايعملون في ذات النشاط الذي كان يمارسه كمكتب محاسبة أو محل تجارى أو بقالة وليس من بين ورثته حتى الدرجة الثانية من يمارس هذه المهنة أو الحرفة فإن العقد ينتهي بقوة القانون بموت هذا المورث لعدم وجود من لهم حق الامتداد القانوني للعقد .

أما إذا ترك المستأجر الأصلي ورثة من الدرجة الاولى و الثانية من بينهم من يباشر ذات النشاط الذي كان يباشره بالعين والوارد بالعقد فان العقد يستمر لصالح هؤلاء الورثة دون غيرهم حتى ولو كانت درجة قرابتهم به الثانية دون الاولى .

فلو ترك المستأجر الأصلي ورثة هم أخ وأبنة وزوجة وكان يعمل في حرفة سمكرة السيارات فان العقد يمتد إلى من يباشر ذات الحرفة من هؤلاء الورثة دون غيره حتى لو كانت درجة قرابته بالمستأجر الأصلي أبعد كالأخ وليس الابنة أو الزوجة مالم تقم الاخيرتين باستعمال العين في ذات النشاط عن طريق نائب عنها فهنا يمتد العقد إليهم جميعاً باعتبارهم ورثة وأقارب حتى الدرجة الثانية .

وتثبت مباشرة الوارث القريب حتى الدرجة الثانية لذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي والوارد بالعقد بكافة طرق الإثبات القانونية كالثابت بسجلات مصلحة الضرائب أو القيد بالسجل التجارى أو غيرها من الاوراق الرسمية أو العرفية وإلا جاز إثباتها بشهادة الشهود عملاً بنص المادة ٢٤ من

القانون ٤٩لسنة ١٩٧٧ وهى مسألة موضوعية تخضع لتقدير محكمة الموضوع دون معقب عليها ما دام تقديرها سائغا ولا مخالفة فيه للثابت بالاوراق .

وقد أفصحت اللائحة التنفيذية للقانون ٦لسنة ١٩٩٧ أنه يستوى أن يكون النائب عن الوارث من المستفيدين أو من غيرهم ولا يلزم أن يكون قيما أو وصيا أو وكيلا رسميا .

ونرى أن التوسع في مفهوم النائب عن المستفيدين من الورثة ليس له ما يبرره لانه يفتح الباب أمام التحايل على أحكام القانون إذ يعطى الفرصة لترك العين والتخلى عنها لآخرين لا صلة لهم بها بادعاء إنابته عنهم .

الشرط الرابع : استمرار الممتد إليه العقد(الوارث) في مباشرة النشاط :-

ويتعين أخيرا استمرار الممتد إليه العقد قريب المستأجر الأصلى حتى الدرجة الثانية روارثه في مباشرة ذات النشاط بالعين والوارد بالعقد بعد وفاة مورثه وانتقال العقد إليه ويكون ممارسة النشاط إما بنفسه أو بواسطة نائب عنه وذلك حتى يمتد العقد إلى وارث آخر للمستأجر الأصلى حتى الدرجة الثانية أما إذا توقف الوارث عن ممارسة النشاط بعد تلقيه الحقوق الناشئة عن العقد من مورثه أو ترك العين فان العقد لا يمتد إلى وارث آخر للمستأجر الأصلى حتى الدرجة الثانية .

وإذا استمر الوارث في ممارسة ذات النشاط حتى وفاته فإن العين تنتقل إلى وارث آخر للمستأجر الأصلى حتى الدرجة الثانية وبعد وفاته يمتد إلى غيره من الورثة حتى الدرجة الثانية بذات شروط الإمتداد السابقة ولاينتهى العقد إلا بوفاة الورثة حتى الدرجة الثانية جميعا طالما توافرت تلك الشروط ولا نرى القول بامتداد العقد للورثة حتى الدرجة الثانية لمرة واحدة لأن المشرع لو

استهدف ذلك لنص عليه صراحة كما هو الحال في الفقرة الثانية من المادة الاولى من القانون المذكور .

أحكام تغيير النشاط الوارد بالعقد :

اذا تضمن عقد الايجار إثبات نوع النشاط الذى يمارسه المستأجر الأصلى في العين كمخزن أو مكتب سياحة أو محاسبة أو أعمال سمسرة وقام المستأجر بتغيير هذا النشاط إلى غيره من الأنشطة - دون موافقة المؤجر - كمحاسب يعمل في مكتب محاسبة وحصل على ليسانس حقوق وغير نشاط العين إلى مكتب محاماه . فماذا يترتب على هذا التغيير ؟

من المستقر عليه أن أسباب الاخلاء من الأماكن المؤجرة خالية والخاضعة لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، والتشريعات التى سبقته قد وردت على سبيل الحصر وليس من بينها تغيير نوع النشاط الذى يزاول في العين المؤجرة والوارد بالعقد .

وإذا ترتب على تغيير استعمال المكان المؤجر أو السماح بإستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في اغراض منافية للآداب العامة وفقاً لأحكام المادة ١٨ فقرة (د) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يكون قد توافر المبرر لطلب إخلاء المستأجر من العين للاستعمال الضار وهو ما سوف نتناوله عند الحديث عن الاخلاء لهذا السبب .

وإذا غير المستأجر نشاط العين من نشاط لا يباشر نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو حرفياً إلى نشاط يباشر مثل هذه الانشطة - تغييرا لا يترتب عليه ضرر على النحو الذى تقصده المادة ١٨ فقرة (د) من القانون ١٣٦لسنة ١٩٨١ فإن هذا التغيير يترتب عليه ألا تخضع العين لقواعد الإمتداد القانونى للعقد الواردة بالمادة ٢٩ فقرة اولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتخضع

لقيود الإمتداد الواردة بالمادة الاولى من القانون رقم ٦لسنة ١٩٩٧ ولا يمتد العقد إلى ورثة المستأجر الأصلى لتغيير نوع النشاط الوارد بالعقد .

واذا غير المستأجر استعمال العين بصورة عكسية للفرض السابق فإن العقد لا يمتد أيضا في مثل هذه الحالة .

ولا يستحق المالك أى زيادة في الاجرة مقابل تغيير النشاط في آية حالة من الحالات السابق بيانها لخلو نصوص القوانين أرقام ٤٩لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ٦ لسنة ١٩٩٧ من أحقية المؤجر في زيادة الاجرة في مثل هذه الحالات .

وتسرى هذه الاحكام على حالة التغيير الجزئى للنشاط الذى يباشر في العين والوارد بالعقد على الجزء الذى تم تغيير النشاط فيه فقط ويثبت تغيير النشاط المنصوص عليه بالعقد بكافة طرق الاثبات . "إذا عمد المستأجر إلى تغيير الغرض المنصوص عليه في العقد لمباشرة النشاط (نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى) إلى غرض مخالف بعد استلامه العين وقبل وفاته ، هذا التغيير مما يجوز لكل ذى مصلحة اثباته بكافة طرق الاثبات القانونية باعتباره واقعة مادية " (الطعن رقم ١٧٦٤ لسنة ٥١ق حلسة ٢٧ نوفمبر ١٩٨٦ ٩٠٢ حـ ٢)

التنازل عن ميزة الإمتداد القانونى لعقد الايجار:-

يجوز للمستأجر الأصلى التنازل عما هو مقرر له بالتشريعات الاستثنائية من الإمتداد القانونى لعقد الإيجار لورثته - بالشروط الواردة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ - ويتعين التفرقة بين حالة التنازل السابق على التعاقد ، والمفترض أنه تم في ظل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو التشريعات السابقة عليه والذى يكون عادة مشوبا بعيب الرضا بكافة طرق الاثبات بما فيها شهادة الشهود عملاً بالمادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

أما التنازل اللاحق لقيام العقد فقد استقر قضاء النقض على أن " الإمتداد القانونى لعقد الايجار الخاضع لقوانين إيجار الأماكن حماية مقررة لمصلحة المستأجر . مؤداه حقه بعد التعاقد على الإيجار في النزول عنها "

(الطعن رقم ١٥٨٢ لسنة ٥٨ قضائية جلسة ١٩٨٩/١١/١٣ ج ٣ص٢٨).

كما قضى بأن " المقرر في التشريعات المنظمة لإيجار الأماكن من إمتداد عقود الإيجار بقوة القانون لا تنفى جواز نزول المستأجر عن ميزة الإمتداد وفي هذه الحالة يكون النزول عنها باتفاق يتم بين الطرفين بعد قيام العقد يتعهد فيه المستأجر بإخلاء المكان المؤجر في ميعاد معين فيكون هذا التعهد ملزما وتنتهى العلاقة التأجيرية بينهما بحلول الميعاد المذكور ويصبح المستأجر بعد ذلك شاغلا المكان المؤجر دون سند" (الطعن رقم ٣٦٧٢ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٦/١٠ - لم ينشر بعد) .

الفصل الثانى

ونعرض فيه للوضع القانونى لحالة المستأجر من الباطن وبيع الجدك ومكتب المحاماه والمنشآت الطبيةووضع شريك المستأجر الأصلى من غير ورثته ، والجراجات والاستراحات التى تؤجرها جهة العمل لسكنى العاملين والاماكن المؤجرة للمصالح الحكومية في القرى والمدارس الخاصة .

الحالة الاولى : المستأجر من الباطن :-

في حالة التصريح الكتابى من المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن وهو مايعد موافقة صريحة وفي حالة موافقته الضمنية وذلك بعلمه بواقعة التأجير من الباطن وسكوته فترة طويلة دون إعتراض ، فان ذلك يعد تنازلا من جانبه عن استعمال حقه في طلب أخلاء المكان المؤجر بسبب التأجير من الباطن " وإذا انقضى عقد الايجار الاصلى بسبب آخر فان عقد الايجار من االباطن ينقضى حتماً بأنقضائه ولو كان التأجير من الباطن مأذونا به من المستأجر الاصلى فاذا انقضى هذا العقد انقضى العقد المستمد منه "

(طعن رقم ١٤٣ السنة ٥٢ ق جلسة ٢٨ يونيو١٩٨٩ ص ٦٩٢ج٢)

ويترتب على ذلك ان المستأجر من الباطن يستمد حقوقه وكافة شروط العقد من عقد المستأجر الاصلى فاذا قضى باخلاء المستأجر الاصلى لعدم سداد الاجرة فمن باب اولى يطرد المستأجر من الباطن إذ ليس له حقوقا على العين أكثر مما هو مقرر للمستأجر الأصلى .

وبالنسبة لإمتداد العقد للمستأجر من الباطن فانه يخضع لاحكام الامتداد التى يستمدها عقد ايجار المستأجر الاصلى فاذا لم يتحقق - الوارث حتى الدرجة الثانية الذى يباشر نفس النشاط الوارد بالعقد في ذات العين كما لو كان المستأجر من الباطن ينفرد باستغلالها فان عقد إيجار المستأجر الاصلى

ينتهى بقوة القانون ويقضى بإخلائه وتبعا لذلك يخلى المستأجر من الباطن كما أنه لا محل لإعمال بيع الجدك في حالة تأجير المحل التجارى من الباطن .

تاجير الجمعية الزراعية للمكان المؤجر لها إلى بنك التنمية والإئتمان الزراعى من الباطن :

يجوز للجمعيات التعاونية الزراعية تأجير الأماكن المؤجرة لها لبنك التنمية والائتمان الزراعى من الباطن دون الحصول على إذن بذلك من المؤجر بشرط أن تكون هذه الأماكن مستعملة كمخازن وقضى بان " جرى نص الفقرة الرابعة من المادة الاولى من القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٦ في شأن بنك التنمية والائتمان الزراعى على ان تتبع المخازن الحالية للجمعيات التعاونية البنك إداريا ليديرها عن طريق مندوبيه وذلك مقابل إيجار عادل " الأمر الذى يدل على أن المشرع قد أجاز في هذه الحالة للجمعيات التعاونية الزراعية وباعتبارها اشخاصاً معنوية مستقلة عن بنوك التنمية والائتمان الزراعى أن تؤجر إليها من الباطن الأماكن التى تستعمل كمخازن وذلك ليديرها البنك عن طريق مندوبيه بما يحقق ويكفل للبنك تحقيق أغراضه ومتابعة نشاطه في شتى الأماكن التىتوجد بها الجمعيات التعاونية الزراعية والممتدة في طول البلاد وعرضها ومن ثم فان هذا التأجير يكون استناداً إلى نص يبيح للمستأجر ذلك ولا يترتب على ذلك قيام حق للمطعون ضده الاول في طلب إخلاء العين المؤجرة للمطعون ضده الثانى (رئيس مجلس إدارة البنك) بصفته (طعن ١٥٠٣لسنة٥٤ق -١٩٩٢/٢/١٠ لم ينشر)

الحالة الثانية : البيع بالجدك :—

تنظم أحكام بيع الجدك المادة ٥٩٤ فقرة ثانية من القانون المدنى والتى تنص على أنه " ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقد أنشىء به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة

بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشـترى ضمانـا كافيا ولـم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق " .

ويفترض في بيع الجدك أنه لا يستلزم الحصول على موافقة المؤجر و" بيع الجـدك الصادر من المستأجر من شأنه أن ينقل حقوقه من المتنازل اليه بما في ذلك عقد الايجار ويصبح مستأجرا مثله بموجب هذا البيع مما يترتب عليه وفقا لقانون ايجار الأماكن المنظم للعلاقة بين المؤجرين والستأجرين ألا يكون للمؤجر حق اخراجه من العين المؤجرة " (الطعن رقم ٨٤ لسنة ٢٢ق جلسة ١٩٥٥/٤/١٤ ص٩٩٠)

"إلا انه متى ابرم المالك مع المتنازل اليه عقـد ايجـار يتضمـن شـروطاً أو قيوداً تحكم العلاقة بينهما فان هذا العقد يضحى شريعة العاقدين اللذيـن إرتضيـا التعاقد على اساسه " (الطعن رقم ٩١٣ لسنة ٤٣ق جلسة ٢٦ /١٩٧٧/١٠ ص ١٥٧٩) .

ويشترط لبيع الجدك في المحلات وفقـا لحكـم المـادة ٥٩٤ /٢ مدنـى ان يكـون هناك عقد ايجار للمستأجر الاصلى ، وان تكون هناك ضرورة ملجئة للبيع .

كما يشترط أن يقوم المشترى بالجدك بتقديم ضمانا كافيـا للمؤجـر وألا يلحـق المؤجر ضرر محقق ، وأمر تقديره أو توافره يخضع لسلطة محكمـة الموضـوع هـذا بالنسبة للبيع بالجدك في المتجر اما بالنسبة لباقى الأماكن المؤجـرة لغـير السـكنى فقد نص المشرع في المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسـنه ١٩٨١ علـى أنـه " يحق للمالك عند قيام المستأجر الاصلى في الحالات التي يجـوز لـه فيهـا بيـع المتجـر أو المصنع أو تنازله عن حـق الانتفـاع بـالوحدة السـكنية أو المؤجـرة لغير اغـراض السكنى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الاحوال بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين " .

وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك على يد محضر بـالثمن المعـروض ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدى رغبته في ذلك واودع الثمـن مخصومـا منه نسبة ال ٥٠٪ المشار اليها خزانة المحكمة الجزئيـة الواقـع في دائرتهـا العقـار

إيداعا مشروطاً بالتنازل عن عقد الايجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستاجر ان يبيع لغير المالك مع التزام المشترى بأن يؤدى للمالك مباشرة نسبة ال٥٠٪ المشار اليها .

والبين من نصوص القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بما في ذلك نص المادة ٢٠ انها لم تلغ أو تعدل صراحة أو ضمنا احكام الامتداد القانون الوارد بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وانما اراد بها المشرع ان يستحدث حلا عادلا يستهدف به تحقيق التوازن بين حق المؤجر والمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بناء على نص في القانون أو تصريح مسبق من المالك التنازل عن حق الايجار سواء كان تصرف المستأجر بجرد تنازل عن الايجار أو بيعا بالجدك ومن ثم يقتصر تطبيق النص المذكور على الحالات التى يكون فيها تصرف المستأجر الاصلى عن حق الايجار هو المنشأ لحق المتنازل اليه على العين المؤجرة ولا يتسع لحالات تنازل المستأجر عن العين لمن أجاز لهم القانون البقاء فيها والانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الايجار بعد ترك المستأجر العين المؤجرة " (الطعن رقم ٢٨٥٨ لسنة ٥٩ق جلسة ٣ يوليو ١٩٩٦)

ويترتب على ذلك ان حق المستأجر في التنازل عن العين المؤجرة لغير غرض السكنى يكون مصدره إما العقد في حالة إجازة عقد الايجار الصادر للمستأجر الاصلى التنازل عنه أو يكون مصدره القانون كحالة بيع المتجر أو المصنع الذى انشأه المستأجر بالعين المؤجرة وحالة التنازل عن مكتب المحاماه أو المنشآة الطبية وفي غير هذه الحالات لا يجوز للمستأجر التنازل عن العين المؤجرة.

أحكام بيع الجدك في ظل العمل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ :-

الأحكام السابقة البيان هى المعمول بها في ظل العمل بالمادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بافتراض ان عقد الايجار كا ن ممتدا بقوة

القانون بالنسبة لتلك الأماكن ولما كـانت القـاعدة العامـة في القـانون ان النـص التشـريعي لا يلغـى الا بنـص تشـريعي ، وقـد يكـون الالغـاء صريحـا أو ضمنيـاً ،والإلغاء الصريح هو أن يورد النص الجديد مـا يتضمـن إلغـاء النـص القديـم في حالة تنظيمها لمسألة واحدة والإلغـاء الضمنـى هـو الـذى لا يتضمـن فيـه النـص الجديد الغاء النص القديم الذى يتعرض للمسألة الواحدة بل يأتى النص الجديـد بأحكام تتعارض عند تطبيقها مع أحكام النص القديم ولما كان المشرع قد أبقـى علـى المـادة ٢٠ مـن القـانون رقـم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التـى تنظـم بيـع الجـدك والتنازل عن المكان المؤجر لغير غرض السكنى الـذى مـن اثـاره انتقـال حقـوق المستأجر الاصلى إلى المتنازل اليه بما في ذلك عقـد ايجـار ومـا يـترتب عليـه مـن حقوق والتزامات ومنها ألا يكون للمؤجر اخراج المتنازل إليه من العين المؤجـرة لخضوعها للإمتداد القانونى للعقد في ظل التشريعات السابقة فأصبح الامــر بعـد اصدار القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ مختلفاً علـى ضـوء التعديـلات التـى أدخلهـا المشرع في القانون الجديد بجعل استمرار عقـد الايجـار مرهونـاً بمـوت المسـتأجر الاصلى وقصر امتداده على ورثته من الدرجة الثانيـة المباشـرين لـذات النشـاط بالعين على النحو الوارد بالعقد فأصبح عقد الايجار في ضوء التعديلات الجديـدة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ لا هو بالمؤقت كما تقضى بذلك مـادة ٥٥٨ مـن القانون المدنى ولا هو بالممتد كما كانت تقضى بذلك المادة ٢٩ فقرة ثانية مـن القانون رقم ٤٩ لسنو ١٩٧٧ ومن ثم يصعب تطبيق أحكام المادة رقم ٢٠ مـن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على حالـة بيـع الجـدك في المتجـر أو المصنـع أو غيرهما من الأماكن المؤجرة لاستعمالها في نشاط مهنى أو حرفى لانه في ضـوء هذه القيود على احكام امتـداد العقـد لا يتصـور معـه قيـام المتنـازل اليـه في بيـع الجدك باستئجار المكان عن طريق التنازل إليه واعطـاء المـالك ٥٠٪ مـن مقـابل التنازل بعد خصم قيمة المنقولات الموجودة فى العين بالإضافة إلى أن المشرع لـم

ينص صراحة أو ضمنا فى القانون رقم ٦لسنة ١٩٩٧على حالة ترك العين من جانب المستأجر الأصلي سواء لورثته أو لشركائه فى العين إذ جاء النص بدون عبارة الترك فقضى فى المادة الاولى منه بأنه لا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد...........الخ.

ومن ثم نرى تعارض هذا النص مع ما تقضى به المادة ٥٩٤ فقره ثانيه من القانون المدني التى تنظم أحكام بيع الجدك في المتجر أو المصنع ومع ما تقضى به المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن أحكام التنازل وشروطه وإجراءاته عند البيع بطريق الجدك وما يترتب عليه من آثار ومنها امتداد العقد إلي مشترى الجدك و حلوله محل المستأجر الأصلى بذات شروط العقد الأمر الذى لا يتصور معه التنازل عن العين إعمالا لنص الماده ٥٩٤ فقره ثانيه من القانون المدنى أو إعمالا لنص الماده ٢٠ من القانون رقم١٣٦ لسنة ١٩٨١ بالنسبه لهذه الأماكن المشار اليها باعتبار أن التنازل فى حالة بيع الجدك يأخذ حكم ترك العين الذى خلا منه النص الجديد فى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ و باعتبارا افتراض أن امتداد العقد لن يتحقق الا فى حالة المستأجر الأصلى لورثته فقط حتى الدرجة الثانية و بشروط المادة الاولى من هذا القانون.

ولما كان النص الوارد فى هذه المادة نصا خاصا بالنسبه لحكم المادة ٥٩٤ فقرة ثانيه من القانون المدنى و يقيدها فى هذه الجزئية ، كما أنه على ذات
الخصوصية بالنسبة لنص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ و من ثم يكون النص الوارد فى المادة الاولى من ق ٦ لسنة ١٩٩٧ قد جرد النصان سالفي الذكر من قوتهما الإلزامية لتعارضهما مع أحكامه فى خصوص الامتداد القانونى لعقدالايجار و يعد ذلك إلغاء ضمنيا لهما و من ثم لا يعمل باحكام بيع

الجـدك فـى المتجـر اوالمصنـع أو احكـام التنـازل الـواردة فىالمـادة ٢٠من ق١٣٦لسنة١٩٨١.

و تسرى أحكام بيع الجدك الواردة فى ٥٩٤ فقره ثانيه مـن القـانون المدنـى فـى المتجر أو المصنع على جميع الأماكن التى تم التعاقد عليها إعتبـارا مـن ٣١ ينـاير سنة ١٩٩٦ لخضوع تلك الأماكن لأحكام القانون المدنى من حيث مدة العقـد أو الأجرة أو غيرها من شروط العقد .

كما أن أحكام التنازل الوارده بالمادة ٢٠ من القانون رقـم ١٣٦ لسـنة ١٩٨١ تسرى بعد العمل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على الأماكن الوارده بالمادة ٢٧ من القانون الاول و المؤجرة لغـير غـرض السـكنى ولا تباشـر نشـاطا تجاريـا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا كالجراجات فـى حالـة قصـر استعمالها علـى سـيارة المستأجر أو أسرته .

الحالة الثالثة : مكتب المحاماه

تنظم مهنة المحاماة أحكام ق ١٧ لسنة ١٩٨٣ بإصدار قانون المحاماة

والاصل في مهنة المحاماة أنها مهنة حـرة قوامهـا مشـاركة السـلطة القضائيـة في تحقيق العدالة ، وفي توكيد سيادة القانون وفي كفالـة حـق الدفـاع عـن حقـوق المواطنين وحرياتهم ويمارسها المحامون وحدهم في استقلال ولا سـلطان عليهـم في ذلك الا لضمائرهم وأحكام القانون .

عدم جواز تنازل المحامي أو ورثته عن ايجار مكتبه لمزاولة غير المحاماة :-

كانت المادة ٥٥ فقرة ثانية من القـانون رقـم ١٧ لسـنة ١٩٨٣ تقضـى بأنه " استثناء من حكم المـادة ٢٠ مـن القـانون رقـم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يجـوز للمحامى أو لورثته التنازل عن حق إيجار مكتب المحامـاة لمزاولـة مهنـة حـرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة "

وقضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ١٩٩٢/٥/٢٧ بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ وذلك فيما قررته من جواز نزول المحامى أو ورثته عن ايجار مكتبه لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وما يرتبه هذا النص من آثار قانونية على التنازل المشار اليه "

(القضية رقم ٢٥ لسنة ١١ قضائية دستورية جلسة ١٩٩٢/٥/٢٧)

وجاء بأسباب حكم المحكمة الدستورية العليا المشار إليه أن الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من القانون المذكور وهى النص التشريعي المطعون فيه تبدو غريبة في بابها منفصلة عن مجموع الاحكام التى اشتمل عليها هذا القانون ، منافية للتنظيم المتكامل لمهنة المحاماة ، وهو تنظيم خاص توخى تحديد حقوق المحامين وواجباتهم بصورة دقيقة بمالا يخرج على اصول المهنة أو يخل بمتطلباتها محددة على ضوء الأغراض التى ترمى هذه المهنة إلى بلوغها بما مؤداه انفصال الفقرة الثانية من المادة ٥٥ في جوانبها المطعون عليها عن الاحكام التى تقتضيها مزاولة مهنة المحاماة والقيام على رسالتها ذلك انها تقرر لكل محامى ولو بعد تخليه حال حياته عن مزاولة المهنة ولورثته من بعده مزية استثنائية تنطوى على إسقاط كامل لحقوق المالك المرتبطة بها وتقوم المنفعة المجلوبة عن المضرة المدفوعة بالمخالفة لمبادئ الشريعة الاسلامية ويظهر ذلك على الأخص من وجهين :

اولهما : ان الفقرة المطعون عليها تتجاهل كلية موجبات التوازن في العلاقة الايجارية التى استهدفتها المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وذلك بحرمان من قام بتأجير عين يملكها لآخر لاستخدامها مكتبا للمحاماة دون غيره من المؤجرين من الحصول على ٥٠٪ من مقابل التنازل إذا أراد إنفاذه ومن . الانتفاع بالعين إذا أراد إهدار مقابل أداء هذه القيمة .

ثانيهما : أن مؤدي الفقرة المطعون عليها ان تنازل المحامى أو ورثته عن حق إيجار مكتبه يعتبر نافذا في حق المالك بغير رضاه إذ يظل عقد الايجار قائما

ومستمرا لمصلحة المتنازل اليه لا يزاول مهنة المحاماة بل مهنة أخرى أو يمارس حرفة أيا كان نوعها شريطة ان تكون غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ، وكلا الوجهين ينطوى على مخالفة للدستور ......الخ "

ونرى من سياق اسباب هذا الحكم أنه لا يجوز للمحامى أو ورثته من بعده التنازل عن ايجار مكتب المحاماة لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة حتى ولو أعمل المتنازل والمتنازل اليه احكام المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لان حكم المحكمة الدستورية العليا اورد في اسبابه المشار اليها ان كلا الوجهين ينطوى على مخالفة للدستور اى سواء تم اعمال حكم المادة ٢٠ من القانون المشار اليه أو كان التنازل بغير إعمالها .

كما لا يجوز للمحامى أو ورثته من بعده التنازل عن ايجار مكتب المحاماة لمحامى لا يباشر مهنة المحاماة لان الحكم قضى بعدم دستورية التنازل على إطلاقه لمزاولة غير المحاماة حتى ولو تم التنازل لمحامى .

جواز تنازل المحامي أو ورثته عن ايجار مكتبه لمزاولة مهنة المحاماة بشرط الخضوع لاحكام المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :-

سبق أن ذكرنا ان حكم المحكمة الدستورية العليا قد قضى بعدم دستورية المادة ٥٥ فقرة ثانية فيما تضمنته من استثناء تنازل المحامى أو ورثته عن ايجار مكتب المحاماة لمزاولة مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة .

ثم قضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ٣ ديسمبر ١٩٩٤ بعدم دستورية المادة ٥٥ فقرة ثانية من القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ "فيما قررته من استثناء تنازل المحامين بعضهم البعض في شأن الأعيان المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولة مهنة المحاماة من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة

١٩٨١ في شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر " (القضية رقم ٣٠ لسنة ٥١ قضائية دستورية جلسة ٣ ديسمبر ١٩٩٤)

وجاء بأسباب هذا الحكم أن ما قرره النص المطعون فيه من استثناء النزول عن حق إجارة العين إذا صدر من محام حال حياته أو من ورثته من بعده من الخضوع للاحكام العامة التى تضمنتها المادة ٢٠ المشار اليها قد دل بعبارة قاطعة لا ليس فيها على أن هذا النص لم يلتزم بالقواعد التى تنظم التنازل بوجه عام بل أسقطها بتمامها ليمتنع على المالك بعدئذ الخيار بين حقين كفلتهما المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه هما ان يحصل على ٥٠٪ من مقابل التنازل اذا اراد إعمال آثاره أو ان يستعيد العين من مستأجرها بعد أداء تلك القيمة مع إنهاء العلاقة الايجارية التى ارتبطا بها في شأنها ، بيد ان النص المطعون فيه قد حرم من يملكون الأماكن المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولة مهنة المحاماة من هذين البديلين كليهما واعتبر تنازل المحامين وورثتهم من بعدهم عن حق إجارة تلك الاعيان نافذا نفاذا فوريا قبل ملاكها ومقرونا باستمرار عقود الايجار المبرمة في شأنها لصالح المتنازل اليهم بما مؤداه التعرض لحق ملكيتهم على الاعيان المؤجرة من خلال منعهم من الاستئثار بمنافعها ألخ.

ومن ثم يكون مؤدى حكم المحكمة الدستورية العليا جواز تنازل المحامين أو ورثتهم فيما بينهم عن الاعيان المؤجرة لهم لمزاولة مهنة المحاماة بشرط الخضوع لأحكام المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهذا ما اتجهت اليه أحكام محكمة النقض اذ قضت بأنه "لما كانت المحكمة الدستورية العليا بموجب الحكم الصادر منها في الدعوى رقم ٢٥ لسنة ١١ ق دستورية ١٩٩٢/٥/٢٧ بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من القانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ فيما قررته من جواز نزول المحامى أو ورثته عن ايجار مكتبه لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة ولمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو

مضرة بالصحة فان مؤدى الفقرة الثانية من النص المشار اليه محمولا على حكم المحكمة الدستورية العليا سالف الذكر - هو جواز نزول المحامى أو ورثته عن ايجار مكتبه لمزاولة مهنة المحاماة ولا يغير من ذلك ما حكمت به المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم ٣٠ لسنة ١٥ ق دستورية بتاريخ ١٩٩٤/١٢/٣ بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة فيما قررته من استثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم البعض. في شأن الاعيان المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولة مهنة المحاماة من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ذلك ان قضاء عدم الدستورية الأخير انصراف إلى استثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم البعض في شأن الاعيان المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولة مهنة المحاماة من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون ان يتطرق إلى الأصل العام الذى أباحته المادة ٥٥ المشار اليها من جواز تنازل المحامى لغيره من المحامين عن المكان المؤجر له لمزاولة مهنة المحاماة مما يؤكد هذا النظر ما اوردته المحكمة الدستورية في مدونات حكمها الأخير و" كان المشرع قد قدر بالنص المطعون فيه أن النهوض بمهنة المحاماة في إطار الاغراض التى تتوخاها يقتضى ان تتواصل مباشرتها بين أجيال القائمين عليها فلا ينفصم اتصالهم بالاعيان المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولتها بل يكون ارتباطهم بها مطردا لا انقطاع فيه وفاء بتبعاتها " .

متى كان ذلك فان نزول محام لأحد زملائه عن حق إجارة العين التى يستخدمها مكتبا للمحاماة وفي الحدود التى لا يتعارض فيها هذا التنازل مع الحقوق التى يقابلها والمقررة لمالكها وفقا للقواعد العامة لا يناقض في ذاته حق الملكية ولا يخل بمقوماتها "

(الطعون أرقام ٦٨٢٧، ٧٧٧٢، ٧٦٥٨ لسنة ٦٤ ق -١٩٩٥/١٢/٢٨ لم تنشر بعد)

ولما كانت نصوص قانون المحاماه تعتبر تشريعا خاصا بالنسبة لتشريعات الاسكان ومنها القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ التى تعتبر نصوصا عامة

بالنسبة لنصوص القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ ولم تتعرض أحكام القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ للتشريع الوارد بقانون المحاماه بالألغاء الصريح لأى منها .

ويؤيد هذا النظر أن المادة الرابعة من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ جاءت واضحة في النص على سريان أحكامه على الأماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى التى يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتشريعات الصادرة قبلهما في شأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر.

ونرى الإبقاء على أحكام قانون المحاماه رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ ومنها المادة رقم ٥٥ فقرة ثانية وبالتالى جواز تنازل المحامى أو ورثته عن حق ايجار مكتب المحاماه لمزاولة مهنة المحاماة بشرط أحقية المالك في الحصول على ٥٠٪ من مقابل التنازل وفقا للإجراءات والشروط التى اوردتها المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

ويثور التساؤل في حالة اتخاذ المحامى من مسكنه مكانا يعد فيه المذكرات وتحضير القضايا دون ان يستقبل عملاءه فيه أو يستعين بمحامين آخرين أو سكرتارية في هذا المكان ، عما اذا كان المكان في هذه الحالة يعتبر مكتبا للمحاماة تغير فيه استعمال المكان جزئيا إلى غير غرض السكنى وبالتالى يلتزم مستأجره بالزيادة المقررة بالمادتين ٧ ، ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمادة ٣ من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ أو يعتبر هذا المكان مسكنا فقط لا تسرى عليه هذه الزيادة .

نرى ان العبرة في جعل مثل هذا المكان قد جمع فيه المستأجر بين غرض السكنى وغير غرض السكنى (مكتب المحاماة) ان يستقبل المحامى عملاءه في هذا المكان وان يستعين بأعوان له في اداء عمله كمحامين آخرين اوعمال أو موظفى سكرتارية حتى يمكن اعتبار المحامى يباشر فيه نشاطا مهنياً يخضع

لأحكام الأماكن المؤجرة لغير غرض سكنى بينما في حالة اقتصار المحامى على تحرير المذكرات بنفسه وتحضير الدعاوى التى يوكل فيها فان المكان يعتبر مؤجرا لغرض السكنى فقط ويكون وضع المحامى كوضع المؤلف أو أستاذ الجامعة أو رجل القضاء الذى يباشر نشاطا مهنيا في مسكنه في التأليف وإعداد المحاضرات والفصل في الدعاوى وينتفى الجمع في هذه الحالة بين غرض السكنى وغير غرض السكنى وبالتالى لايلتزم بالزيادة في الأجرة الواردة بالمادتين ٧، ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولا يخضع المكان جزئيا لأحكام المادة ٣ من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ .

وذات الامر ينطبق على حالة الطبيب إذا كان يستقبل مرضاه خارج مسكنه حتى ولو استعمل أجهزة أو كتب في نشاطه المهنى في هذا المسكن .

الحالة الرابعة : المنشآت الطبية :-

عرفت المادة الاولى من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ -بتنظيم المنشآت الطبية - المنشأة الطبية بانها كل مكان أعد للكشف على المرضى أو علاجهم أو تمريضهم أو إقامة الناقهين .

وتشمل المنشآت الطبية العيادة الخاصة والمشتركة والمستشفى الخاص ودور النقاهة .

وسوف نتناول أحكام التنازل عن المنشأة الطبية وتأجير جزء من العيادة الخاصة من الباطن لطبيب أو أكثر للعمل معه في نفس المقر وتأجير المنشأة الطبية من الباطن لمزاولة نشاط آخر

اولاً : التنازل عن المنشأة الطبية :-

كانت المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية تقضى بانه " لا ينتهى عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ويجوز

له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وفي جميع الاحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين

وقضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ٣ يوليو سنة ١٩٩٥ في القضية رقم ١١ لسنة ١٦ قضائية دستورية بعدم دستورية هذا النص فيما إنطوى عليه من إستثناء تنازل الطبيب أو ورثته من بعده عن حق إجارة العين من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

وكان ذلك النص قبل القضاء بعدم دستوريته يستثنى التنازل عن المنشأة الطبية من الخضوع لأحكام المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إلا ان محكمة النقض في أحكام حديثة لها - قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا المشار إليه - اوجبت خضوع التنازل عن المنشأة الطبية لأحكام المادة المذكورة فقضت بان " صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في تاريخ لا حق للقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية وعموم نص المادة رقم ٢٠ منه وإطلاقها ، أثره سريان المادة المذكورة على الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة لأغراض السكنى أو غير أغراض السكنى بما فيها حالة التنازل عن المنشآت الطبية متى إستوفت الشروط المقررة قانونا " .(الطعن رقم ٧٣٤ لسنة ٥٥ق جلسة ١٦ نوفمبر ١٩٩٤) .

وتنازل الطبيب أو ورثته عن المنشأة الطبية لطبيب آخر يتعلق بالنظام العام ولا يجوز للمستأجر النزول عنه وإلا كان الاتفاق في هذا الشأن باطلا بطلانا مطلقاً .

ويثور التساؤل عن أحكام التنازل عن المنشأة الطبية على ضوء ما تقضى المادة الاولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ، ونرى أن هذا التنازل يترتب عليه خضوعها لشروط وأحكام المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وذات الاثر بالنسبة لما اوردناه عن مكتب المحامى باعتبار ان النص

الوارد في المادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ٨١ بتنظيم المنشآت الطبية يعتبر نصا خاصا مقابل عمومية النص الوارد في القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وبالتالى لا تؤدى نصوص القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ إلى إلغائه ويظل محتفظا بقوته الإلزامية .

ومن ثم يجوز لمستأجر المنشأة الطبية أو ورثته من بعده التنازل عنها لطبيب آخر مرخصا له بمزاولة مهنة الطب دون توقف على موافقة المالك بشرط سداد ٥٠٪ من مقابل التنازل للمؤجر وفقا لإجراءات المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . ويكفى لصحة التنازل الترخيص للطبيب المتنازل اليه بمزاولة مهنة الطب دون إشتراط مزاولته للمهنة بصورة فعلية وقت التنازل كما لو كان حديث التخرج مثلاً .

ولا تخل هذه الاحكام بأحقية ورثة الطبيب في إدارة العيادة لحسابهم - اذا لم يكن من بينهم طبيب ، عن طريق طبيب مرخص له بمزاولة المهنة .

ثانيا : تأجير جزء من العيادة الخاصة لطبيب أو أكثر :-

يجوز لمن يستأجر عيادة خاصة - وفقاً لنص المادة السادسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ - ان يؤجر جزء منها لطبيب أو أكثر للعمل معه في نفس المقر بشرط قيام الطبيب المستأجر الاصلى بسداد زيادة قدرها ٧٠٪ من القيمة الايجارية .

وجاء نص المادة المذكورة بأحكام تغاير تلك الواردة بالمادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتى جعلت الزيادة في الاجرة مقابل ميزة التأجير مفروشاً بنسب معينة تختلف بإختلاف إنشاء المبنى بينما حددتها المادة ٦ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بنسبة ٧٠٪ على إطلاقها دون إعتبار لتاريخ إنشاء المبنى الا انه يترتب على هذا التعارض تطبيق أحكام المادة ٦ من القانون رقم ٥١ لسنة

١٩٨١ بإعتبار أن أحكام تلك القانون تعد نصوصا خاصة مقابل عمومية نصوص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

وان " النص في المادة الثالثة من القانون رقم ٥١لسنة ١٩٨١ بشأن المنشآت الطبية على انه يجوز لمن يستأجر عيادة خاصة ان يؤجر جزءا منها لطبيب أو أكثر للعمل في نفس المقر بترخيص مستقل لكل منهم وبموجب عقد تودع نسخة منه النقابة الفرعية الخاصة وفي هذه الحالة يكون المستأجر ملزما بدفع زيادة قدرها ٧٠٪ من القيمة الايجارية للمالك فاصبح لمستأجر العيادة الخاصة حق التأجير من الباطن دون موافقة المؤجر ومقتضى ذلك زوال القيد الوارد في قانون ايجار الأماكن والميزة المقررة بمقتضى الاتفاق بعد ان أصبحت مفروضة بموجب القانون الذى إرتآى في مجرد فرضها لذاتها ما يحقق التوازن بين طرفى التعاقد ، ويكون حق المؤجر في إقتضاء العلاوة المقررة بنص قانون المنشآت الطبية سالفة البيان بقيام التأجير من الباطن وينتهى بإنتهائه والاكان تقاضيه للمقابل الاضافى سواء تم التأجير من الباطن أو لم يتم على خلاف ما يقضى به القانون تحايلاً على أحكام الاجرة القانونية المتعلقة بالنظام العام ذلك مالم يتنازل المؤجر عن النسبة الواردة به بإتفاق آخر".

(الطعنان رقما ٣٦٠٥ / ٣١٩٩ لسنة ٦٤ق جلسة ١٢ إبريل ١٩٩٥) .

و يجب التفرقة بين تأجير جزء من العيادة لطبيب آخر أو أكثر وبين إشراك الطبيب - المستأجر الاصلى - لأقاربه ممن يحق لهم امتداد عقد الايجار كزوجته أو أحد الابناء في عمله أو السماح لهم باستعمال جزء من العيادة ففي هذه الحالة لا يستحق المؤجر الزيادة الواردة بالمادة ٦ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ .

ويراعى أن الحكم بعدم دستورية نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يؤثر على الاحكام الواردة بالقانون ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن المنشآت الطبية والمادة ٣ منه باعتباره قانونا خاصا بالنسبة لقانون ايجار الأماكن

سالف الذكر الذى يعد قانونا عاما كما ان أحكام القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ صدرت لاحقة له وهى الواجبة الاعمال بالنسبة للمنشآت الطبية إلا انه لا يجوز لمستأجر المنشأة الطبية أو -ورثته - بعد الحكم بعدم دستورية المادة ٤٠ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التنازل عن جزء منها لممارسة غير مهنة الطب ، ولو كان لممارسة مهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو ضارة بالصحة العامة (مكتب محاماة أو محاسبة أو ما الى ذلك) .

ثالثاً : تأجير المنشأة الطبية أو التنازل عنها لإستعمالها في نشاط آخر :

حظر المشرع تأجير المنشأة الطبية من الباطن أو التنازل عنها لإستعمالها في نشاط آخر غير مهنة الطب الا باذن كتابى صريح من المالك .

ومن المستقر عليه ان " لمستأجر المنشأة الطبية ولورثته من بعده التنازل عنها في أى وقت لطبيب وينتج هذا التنازل أثره في حق المؤجر فيظل عقد إيجار المنشأة قائما ومستمراً لصالح المتنازل اليه تغليبا للصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجر اذ - حرص المشرع على الابقاء على المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها أو تنازله عنها لكى تستمر في أداء الخدمات الطبية للمواطنين وهو اعتبار متعلق بالنظام العام لتجريم مخالفته بنص المادة ١٦ من القانون ذاته ، وكان مؤدى ذلك أن ورثة الطبيب الذين يستمر لصالحهم عقد إستئجار مكان عيادته الخاصة لا يكون لهم بموجب هذه الاحكام الحق في تأجير هذا المكان من باطنه إلى الغير لاستعماله في نشاط أخر دون اذن كتابى صريح من المالك ، وكان نص المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا يغير من هذا النظر" .(الطعن رقم١٢٦٢ لسنة ٥٥ق جلسة ٢٥يوليو ١٩٨٩ ص٧٨٠ ج٢)

ويستفاد من هذا النص ان المشرع قد أجاز تغيير نشاط العين في المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهذا لا يتعارض مع حظر التغيير للمنشأة الطبية إلى نشاط آخر بإعتبار ان التنازل الوارد في المادة ٥ من القانون

تؤديه المنشآت الطبية من خدمات إنسانية ويتعين الحرص على استمرار أدائها لرسالتها .

لا يجوز لورثة مستأجر المنشأة الطبية التنازل عنها إذا تغيراستعمالها قبل الوفاة

لا يجوز لورثة مستأجر المنشأة الطبية التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة دون اعتداد بإعتراض المؤجر على التنازل اعمالا لحكم المادة ٥ من القانون ٥١ لسنة ١٩٨١ إذا ثبت ان المستأجر (المورث) قد غير استعمالها قبل الوفاة إلى السكنى فهنا يسرى عليها أحكام الامتداد ، القانونى للعقد كسكن عملا بالمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، و إذا تغير استعمالها إلى نشاط آخر غير السكنى مكتب أو خلافه فلا يمتد إلى الورثة عملا بنص المادة الاولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ لتغيير المورث النشاط الوارد بالعقد .

وقضى بأن " مفاد النص في المواد الاولى والخامسة والسادسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ الخاص بتنظيم المنشآت الطبية يدل على ان لمستأجر المنشأة الطبية ولورثته من بعده التنازل عنها في أى وقت لطبيب وينتج هذا التنازل أثره في حق المؤجر ولو اعترض عليه ، فيظل عقد ايجار المنشأة قائما ومستمرا لصالح المتنازل اليه تغليبا للصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجر ، إذ حرص المشرع على الإبقاء على المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها أو تنازله عنها لكى تستمر في اداء الخدمات الطبية للمواطنين ، وهو اعتبار متعلق بالنظام العام وأن مناط اعمال هذه الاحكام مرتبط بوجود المنشأة

فانه لا محل للتذرع بما اثبت بعقد الايجار غرضا للاستعمال ولا محل للتحدى بأحكام القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ .

وإذا كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ومن صحيفة افتتاح الدعوى ومستنداتها ان مورث المطعون ضدها المرحوم ... قد استأجر الشقة محل النزاع في سنة ... بقصد استعمالها عيادة لطب الاسنان حتى .... حيث تقاعد عن العمل وأصبح لا يزاول مهنة الطب وانه غير استخدامها منذ ذلك التاريخ بان اتخذها سكنا وأقام فيها بمفرده إلى ان توفى في ..... وقد تمسك الطاعن في جميع مراحل التقاضى بان المستأجر ظل يستعمل محل النزاع كسكن ، ومؤدى هذا الدفاع ان الشقة محل النزاع أصبحت سكنا عاديا وليست منشأة طبية ، فلا ينطبق عليها أحكام القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ الخاص بالمنشآت الطبية ،وهو دفاع جوهرى لو ثبت قد يتغير به وجه الرأى في الدعوى ، خاصة وقد قدم الطاعن شهادة من نقابة المهن الطبية تفيد بإحالة المستأجر إلى التقاعد وصرفه معاشا اعتبارا من سنة .... وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاء بان العين المؤجرة مازالت منشأة على سند من ثبوت اقتضاء الطاعن للاجرة بالزيادة المقررة بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهذا القول من الحكم لا يكفى للتدليل على بقاء العين كمنشأة طبية إذ ان حق الطاعن في اقتضاء هذه الزيادة له سنده من العقد والقانون سواء استعمل المستأجر العين في الغرض المؤجرة من أجله من عدمه ومن ثم فان الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور في التسبيب أدى به إلى الخطأ في تطبيق القانون "

(الطعن رقم ١٨٣٠ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٦ يناير ١٩٩٢ ص ١٧١ جـ١)

لا يسرى بيع الجدك على عيادة الطبيب :—

" ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى إنما هو استثناء من الاصل المقرر بالتزام المستأجر باحترام شروط. حظر التنازل عن

الايجار وان هذا الاستثناء يقتصر على الأماكن التى تمارس فيها الأعمال ذات الصبغة التجارية والتى ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواهما ، ولا يجوز التوسع في تفسيره أو القياس عليه ومن ثم لا ينصرف حكمه إلى بيع عيادة الطبيب اذ تجرى فيها ممارسة مهنة لا تعتبر من قبيل الاعمال التجارية في مفهوم قانون التجارة وإنما تقوم اساسا على النشاط الذهنى واستثمار الملكات الفكرية والمعلومات المكتسبة لصاحبها ولا تدر عليه ربحا وإنما يحصل من جهده المبذول فيها على أجر يدخل في تقديره ظروفه الشخصية وظروف عمله والظروف العامة التى تحيط بممارسته لاعمال مهنته ومن ثم لا يشملها البيع بالجدك المنصوص عليه بالمادة ٥٩٤ من القانون المدنى ولا تعتبر مشروعا تجاريا ولا تدخل ضمن تعبير المصنع أو المتجر ولذلك فان بيعها لا يعدو في حقيقته ان يكون تنازلا عن الايجار بمقابل "

(الطعن رقم ٨٩٨ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٥ ديسمبر١٩٨٥ ص ١١٨٣ حـ٢)

(الطعن رقم ٨٦٣ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٥ يونيو١٩٨٦ ص ٧٤٦ حـ٢)

الصيدلية :-

تضمنت المادة ٣١ من القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ في شأن مزاولة مهنة الصيدلة وجاء نصها :

" إذا توفى صاحب الصيدلية جاز ان تدار الصيدلية لصالح الورثة لمدة لا تجاوز عشر سنوات ميلادية"

وفي حالة وجود ابناء للمتوفى لم يتموا الدراسة في نهاية المدة المشار اليها في الفقرة السابقة تمتد هذه المدة حتى يبلغ أصغر أبناء المتوفى سن السادسة والعشرين أو حتى تخرجه من الجامعة أو أى معهد علمى من درجتها أيهما أقرب . ويعين الورثة وكيلاً عنهم تخطر به وزارة الصحة على ان تدار الصيدلية بمعرفة صيدلى . وتغلق الصيدلية إداريا بعد انتهاء المهلة الممنوحة للورثة ما لم يتم بيعها لصيدلى .

وتجدد جميع التراخيص التى تكون قد ألغيت وفقا لحكم هذه المادة قبل تعديلها ما لم يكن قد تم التصرف في الصيدلية "

وتم العمل بهذا القانون بعد تعديله اعتبارا من ٢٤ يونيه ١٩٨٢ أى في اليوم التالى لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

وكان النص قبل تعديله يجيز إبقاء الرخصة لصالح الورثة لمدة أقصاها عشر سنوات على أن يعين الورثة وكيلا عنهم وتغلق الصيدلية إداريا بعد انتهاء هذه المدة ما لم تباع الصيدلية .

وجاء بتقرير لجنة الشئون الصحية والبيئة عند عرض مشروع القانون المعدل على مجلس الشعب أن التطبيق العملى للنص قبل تعديله أظهر حالات غير إنسانية صارخة مؤداها حرمان أصحاب الحق في ميراث الصيدلية بعد وفاة عائلهم صاحب هذه الصيدلية من حق الحياة الكريمة ودفعهم إلى حياة العوز والحاجة إذا مضت العشر سنوات وكانت سنهم صغيرة لا تسمح لهم بالتكسب أو كانوا طلبة لم يستكملوا تعليمهم بعد .

ونرى مما تقدم :

١-أن عقد الايجار الصيدلية يستمر لصالح ورثه الصيدلى في جميع الأحوال لمدة عشر سنوات ولهم إستعمالها بأنفسهم - اذا كان من بينهم صيدلى - أو بواسطة نائب عنهم بشرط أن يكون صيدليا حتى ولو كانوا يباشرون النشاط مع مورثهم .

٢-يجوز للورثة بيع الصيدلية بالجدك والتنازل عن عقد الايجار للمتنازل اليه خلال مدة العشر سنوات على ان يتم سداد ٥٠٪ من مقابل التنازل إلى المالك وفقا لإجراءات واحكام المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

٣-اذا لم يتم بيع الصيدليه خلال ١٠ سنوات من وفاة المورث تغلق الصيدليه اداريا

٤- اذا وجد أبناء للصيدلى المتوفى لم يتموا الدراسة خلال فترة العشر سنوات تمتد هذه المدة حتى يبلغ أبناء المتوفى سن السادسة و العشرين أو حتى تخرجه من الجامعة أو اى معهد علمى من درجتها أيهما اقرب .

٥-تضمن النص حكما انتقاليا مفاده تجديد التراخيص التى ألغيت طبقا للمادة ٣١ قبل إلغائها فى حالة امتداد المدة على النحو المبين فى الحالة السابقة بقوة القانون ما لم تكن الصيدليه قد بيعت .

٦- انه لا يجوز لورثة الصيدلى تاجير الصيدليه من الباطن .

و"مؤدى نص المادة ٣١ من القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ بعد تعديلها بالقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٨٢ ان المشرع أباح لورثة الصيدلى إنابة وكيل عنهم لادارة صيدليه مورثهم تحت اشرافهم -استثناء مما استلزمه ذات القانون من وجوب ان يكون مالك الصيدليه صيدليا-وذلك رعاية من المشرع لهم لضمان استمرار موارد رزقهم حتى يتدبروا أمرهم و دون أن يمتد ذلك إلى التخلى عن العين بأى صورة من صور التخلى أو تأجيرها من الباطن ذلك ان النص سالف البيان لا يخول لورثة الصيدلى حقوقا اكثر مما كان لمورثهم الذى لا يحق له هذا التخلى كما لم يرد بالقانون المذكور ما يبيح للورثه التأجير من الباطن ". (الطعن رقم٦٣٠ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٨ أكتوبر ١٩٩٣).

و بيع الصيدليه بالأحكام المتقدمة يرد عليه قيد عدم مخالفته لأحكام القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ بمعنى أن يكون البيع لصيدلى غير موظف ولا يملك صيدلتين أخريين والا أعتبر البيع باطلا بطلانا مطلقا.

و أنه "يشترط لصحة عقد البيع أن يكون التعامل غير محظور لأمر يتصل بالنظام العام أو الآداب و مؤدى نص الماده ٣٠ من القانون ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ ان عقد بيع الصيدلية وهو عقد ناقل للملكية بطبيعته إلى غير صيدلى باطل بطلانا مطلقا لمخالفته للنظام العام ،كما ان بيع الصيدليه إلى صيدلى موظف أو صيدلى يملك

صيدلتين أخريين يعتبر كذلك باطلا بطلانا مطلقا لمخالفته للنظام العام ".

(الطعن رقم ٣٨٥ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٨٠/٤/٢٤ س٣١ ص١١٩٣)

وبطلان بيع ورثة الصيدلى للصيدلية لايرتب الإخلاء إلا بالنسبة للمشترى لأن المادة ٣١ من القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ لم ترتب الإخلاء لمخالفة الحظر وقضى بأن " قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعنين من الصيدلية لإنقضاء مدة العشرة سنوات المنصوص عليها فى المادة ٣١ من القانون ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ منذ وفاة المستأجر الأصلى بعد أن قضى ببطلان عقد البيع الصادر من الطاعنة الأولى للطاعن الثانى . خطأ . علة ذلك . عدم إستحداث المادة المذكورة سبباً للإخلاء ".(الطعن رقم ٢٤٥٩ لسنة ٦٣ق -جلسة ١٩٩٧/٢/٢٠ لم ينشر بعد)

و ترتيبا على ما تقدم : فإن الأحكام الواردة فى القانون رقم ٦لسنة ١٩٩٧ - بإعتبارها أحكاما عامة - و خصوصية احكام القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ بالنسبة لها لا تطبق على الصيدليات التى ينظمها قانون مزاولة مهنة الصيدلى بشرط خضوعها لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

الحالة الخامسة : شريك المستأجر الاصلى من غير ورثته :

سبق للمحكمة الدستورية العليا ان قضت بجلسة ٦ يرليو سنة ١٩٩٦ بعدم دستورية نص المادة ٢٩ فقرة ثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنته من ان عقد الايجار لا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح شركائه في استعمالها بحسب الاحوال .

وقبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا المذكور شهدت المحاكم كثيراً من المنازعات التى كانت تتسم بالتحايل على احكام المادة ٢٩ فقرة ثانية من القانون المذكور وكانت تسمح باستمرار عقد ايجار المستأجر الاصلى لشريكه في استعمال العين ، فيلجأ المستأجر - أو ورثته - الذى يرغب في ترك العين بالادعاء بقيام شركة بينه وبين آخر (الشريك) للاستفادة من الامتداد

القانونى للعقد دون موافقة المالك ، ويسعى المستأجر والشريك إلى أثبات وجود هذه الشركة بينما حقيقية الواقع تنازل عن العين من المستأجر إلى آخر دون موافقة المالك .

وخلت أحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧ من ثمة حقوق تتعلق بإمتداد العقد لصالح شريك المستأجر الاصلى من غير ورثته على العين المؤجرة كما لم تتضمن أحكاما انتقالية يمكن من خلالها للشريك توفيق اوضاعه .

وجاء نص المادة السادسة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ مؤكدا عدم جواز امتداد عقد الايجار لشريك المستأجر الاصلى بعد وفاته إذ نصت على انه " لا يستمر عقد الايجار لصالح الشركاء إذا مات المستأجر .

ويترتب على ذلك ان تكون يد هذا الشريك على العين - بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا - يد غاصب ، ويكون للمالك طلب إخلائه للغصب وإلزامه بتسليم العين خالية مما يشغلها ،وذلك بدعوى مبتدأة .

ونرى جواز لجوء المالك لمحكمة الامور المستعجلة في مثل هذه الحالة طالما توفر للدعوى المستعجلة شروطها من خطر واستعجال وعدم مساس بأصل الحق ، مالم يكن هذا الشريك قد سبق له الحصول على حكم نهائى - قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا المشار اليه - بثبوت العلاقة الايجارية بينه وبين المالك عن العين وإلزام الاخير بتحرير عقد إيجار له عنها حيث ينقلب الشريك في هذه الحالة إلى مستأجر أصلى حتى ولو لم ينفذ المالك الحكم في الشق القاضى بإلزامه بتحرير عقد إيجار لهذا الشريك طالما كان الحكم نهائيا احتراما لمبدأ حجية الاحكام .

واذا لم يكن بيد الشريك مثل هذا الحكم وكان قد قضى - قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا المشار اليه - برفض دعوى المالك ضد

المستأجر والشريك أو المتنازل اليه استناداً إلى توفر صفة الشريك عند نظر تلك الدعوى والحكم فيها فانه يجوز للمالك إقامة الدعوى مرة ثانية حتى ولو كان الحكم برفض دعواه الاولى نهائيا وذلك لإختلاف سبب الدعويين اذ يستند المالك في الدعوى الثانية إلى الحكم الصادر من قبل المحكمة الدستورية العليا المشار اليه .

ويثور التساؤل في حالة قيام المستأجر الاصلى بتحرير عقد إيجار بينه وبين المالك بإسمه " "وشركاه" فإذا كان العقد قد تضمن أسماء هؤلاء الشركاء فإنهم يعدون في حكم المستأجر الأصلي ويستمدون من هذا العقد كافة حقوقهم والتزاماتهم الناشئة عنه .

وفى حالة خلو عقد الإيجار من أسماء هؤلاء الشركاء وادعى الغير بأنه المعنى بكلمة "وشركاه" الواردة بالعقد فيمكن الوقوف على حقيقة هذا الامر عن طريق الثابت بسجلات مصلحة الضرائب أو السجل التجارى أو هيئة التليفونات أو غيرها من الاوراق الرسمية التى تفيد تواجد مثل هذا الشريك عند بداية مباشرة الشركة لنشاطها – خلال المدة التالية لتاريخ تحرير عقد الإيجار ، واذا ثبت صحة هذا الإدعاء يكون لمثل هذا الشريك كافة حقوق والتزامات المستأجر الاصلى المترتبة على العقد ، أما في حالة عجز الشريك عن إثبات هذا الامر بهذا الطريق جاز له أن يثبته بكافة طرق الإثبات القانونية ومنها شهادة الشهود عملا بمفهوم المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩لسنة ١٩٧٧ وهذه مسألة موضوعية يترك تقديرها لمحكمة الموضوع .

الحالة السادسة : الجراجات :-

الجراج هو المكان المعد لأستخدامه في إيواء السيارات وقد يقتصر عقد الايجار على تأجير الجراج إستقلالا وينقسم التأجير إلى نوعين :

النوع الاول هو تأجير الجراج لمستأجره بقصد استغلاله استغلالا تجاريا إذ يقوم المستأجر بالحصول على مقابل من اصحاب السيارات الذين يستخدمونه . وهنا يعد الجراج مكانا مؤجرا لغير غرض السكنى يباشر نشاطا تجاريا ويخضع لأحكام الامتداد القانونى للعقد الوارد بالمادة الاولى من ق ٦ لسنة ١٩٩٧ ويخضع آيضا لأحكام الزيادة في الاجرة الواردة بالمادة الثالثة من القانون المذكور

والنوع الثاني هو تأجير الجراج لمستأجر بقصد استعماله في إيواء سيارته أو سيارات أفراد أسرته ، وهنا يعد الجراج مكانا لا يباشر نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفياً ، وبالتالى يخضع لشروط وأحكام الإمتداد القانونى لعقد الايجار الواردة بالمادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وان كان الفارق بين أحكام الإمتداد الخاصة بالمسكن وأحكام الامتداد الواردة بالمادة الاولى من ق ٦ لسنة ١٩٩٧ قد أصبح ضيقا بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا بجلسة ١٤/٨/ ١٩٩٧ بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ باستمرار عقد الايجار لأقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة وبالتالى يكون الإمتداد سواء بالمادة الاولى من ق ٦ لسنة ١٩٩٧ أو المادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قاصراً على أقارب المستأجر نسباً حتى الدرجة الثانية كما يخضع المكان في هذا النوع من التأجير لأحكام الزيادة في الاجرة الواردة بالمادة ٣ من ق ٦لسنة ١٩٩٧ .

وإذا كان الأمر يقتصر على وضع السيارة بجراج عمومى يستغله مالكه أو مستأجره لحسابه فلا يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن وتكون العلاقة مجرد عقد وديعة وقضى بأن "قيام الطاعن بوضع سيارته بجراج عمومى لقاء جُعل شهرى . إنتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن العلاقة بين الطاعن والمطعون ضده مجرد عقد وديعة بأجر ينحسر عنها وصف العلاقة الإيجارية . النعى عليه بمخالفته نص الماده ٢٤ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لعدم وجود عقد إيجار مكتوب. على غير أساس" (الطعن رقم ٦١٨١ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٧/٣/١٩ لم ينشر بعد).

وإذا كان المكان مؤجر أصلا كسكن وتم تغيير استعماله إلى جراج فان الزيادة في الاجرة تحسب على أساس إضافة الزيادة الواردة بالمادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بالاضافة إلى الزيادة الواردة بالمادة ١٩من ق رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لتغيير الاستعمال إلى غير غرض السكنى حسب تاريخ التغيير .

أما إذا كان عقد الايجار خاص بمكان مؤجر لغير غرض السكنى سواء يباشر نشاطا من الانشطة الواردة بالمادة الاولى من ق ٦ لسنة ١٩٩٧ أو لا يباشر مثل هذه الانشطة كالأماكن التى تخضع لأحكام المادة ٢٧ من ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ كجمعية خيرية أو ناد رياضى أو ثقافى أو مدرسة وتضمن العقد ميزة استعمال الجراج لسيارة المستأجر فان هذه الميزة تقوَّم فيما بين المتعاقدين ويضاف مقابل هذه الميزة إلى أجرة المكان السارية وقت الحصول على

هذه الميزة ثم تزاد وفقاً للمادتين ٧ أو ١٩ أو كليهما حسب الاحوال الواردتين بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكذلك تزاد بالمادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ على نحو ماسيرد تفصيلا عند الحديث عن الزيادة في الاجرة مقابل حصول المستأجر على إحدى الميزات .

وإذا كان المكان مؤجرا لغرض السكنى وتضمن العقد ميزة استعمال الجراج مقابل نسبة معينة أو مبلغ معين من الاجرة تكون الاجرة المستحقة هى الأجرة الاصلية للشقة يضاف إليها الزيادة نتيجة استعمال الجراج ولا يستحق المالك زيادة في الاجرة بالمادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو المادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ لعدم خضوع المكان المؤجر لغرض السكنى لاحكام الزيادة في الاجرة بهاتين المادتين . وقضى بأنه " إذا كان الثابت مما اورده الحكم المطعون فيه ومن عقد الايجار أن موضوع عقد الايجار هو شقة معدة للسكنى فلا يغير من طبيعة هذا الموضوع بوصفه مكانا من الأماكن المعدة للسكنى والتى تسرى عليها أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة والمكملة له ان يكون المؤجر قد خول المستأجر بمقتضى العقد الحق في إيداع سيارته بجراج العمارة و في الانتفاع بستارتين معدنيتين لبعض نوافذ الشقة ومشمع لأرضية بعض غرفها بحيث يعتبر ماخوله المؤجر للمستأجر في العقد المذكور هو عنصر ثانوى بالنسبة للمكان المؤجر ولا يعدو أن يكون من قبيل الميزات الاضافية التى تعتبر بهذا الوصف-وعلى ما جرى به قضاء النقض- في حكم التحسينات التى يدخلها المؤجر في العين المؤجرة قبل التأجير فيحق له تقويمها واضافة مقابل الانتفاع بهاإلى أجرةالمكان التى تحددعلىالأسس التىقررهاالقانون السالف ذكره

(الطعن رقم ٣٣٣لسنة ٣٨ق جلسة ٧مايو ١٩٧٤ ص٨١٣)

كما قضى بأنه "إذا كان البين من الاوراق أن الطاعنين قد تمسكوا بصحيفة الاستئناف وفي مذكرتهم المقدمة بجلسة (..........) بدفاع مؤداه أن جراج النزاع الذى يستأجر كل منهم حيزاً فيه هو جراج خاص لايقدم أى خدمات

ويحكم علاقتهم بالمالك عقد ايجار المكان ولا يعد عقد إيواء سيارة وأنه يجوز للمستأجر أثبات واقعة التأجير بكافة طرق الاثبات القانونية وقدموا تأييدا لدفاعهم إيصالات الاجرة التى تضمنت تخصيص مبلغ لاستعمال الجراج وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء على سند من أن عين النزاع جراج عام لا ينتفع الطاعنون بالحيز المكانى فيه فقط بل يشمل الانتفاع بمجموعة من الخدمات هى الحراسة والنظافة وخلافه مقابل ما يدفعونه من أجرة ومن ثم تخضع علاقتهم بالمطعون ضده لأحكام قانون إيجار الأماكن وكان الحكم لم يكشف فى مدوناته عن المصدر الذى استقى منه وجود الخدمات التى اشار اليها فى اسبابه واعتبرها هى العنصر الجوهرى فى التعاقد دون الحيز المكانى ذاته واطرح دفاع الطاعنين فى هذا الخصوص دون أن يعنى ببحثه على نحو يدل بأن المحكمة قد فطنت إلى حقيقة هذا الدفاع واخضعته لتقديرها رغم انه دفاع جوهرى قد يتغير به ان صح وجه الرأى فى الدعوى فانه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب" (الطعن رقم ٨٠٢ لسنة ٥١ق جلسة ١١مايو ١٩٨٨ص ٩٥٠ ج٢) .

الحالة السابعة : الاستراحات التى تؤجرها جهة العمل لسكنى العاملين .

وهى الأماكن المؤجرة بقصد تخصيصها لسكن العاملين بالمصالح الحكومية أو الهيئات أو المؤسسات العامة والوحدات الاقتصادية أو شركات قطاع الأعمال وترتبط الاقامة فيها بعلاقة العمل بهذه الجهات ولا يؤثر خروج العامل إلى المعاش على تلك العلاقة .

هذه الأماكن تعتبر مؤجرة من مالكها لتلك الجهات بغرض السكنى ولا تسرى عليها أحكام القانون ٦لسنة ١٩٩٧ سواء بالنسبة لأحكام الامتداد أو الزيادة في الاجرة طالما ثبت أن تلك الجهات تقصر استعمالها على إقامة العاملين بها حتى ولو قامت بتحصيل أجر الاقامة من العامل طالما كان هذا الاجر غير مغالى فيه بما يجعله يقترب من التأجير من الباطن إذ عادة ما تحصل

جهة العمل على أجور رمزية مقابل الخدمات التى تقدمها من عمال أو نظافة أو إجراء تحسينات بالعين .

وغنى عن البيان انه ليس للعامل آية أحقية على هـذه الأمـاكن لارتبـاط سـكناه فيها بعلاقة الوظيفة على نحو ما سنورده فيما بعد عن الأماكن التى تشغل بسبب العمل .

الحالة الثامنة : الأماكن المؤجرة للمصالح الحكومية في القرى :

الأماكن المؤجرة للمصالح الحكومية في القـرى والتـى تـم تأجيرهـا مـن ملاكها إلى تلـك المصـالح قبـل ٩سبتمبر ١٩٧٧ تسـرى عليهـا أحكـام تحديـد الاجرة والامتداد القـانونى لعقـد الايجـار الـواردة بالقـانونين رقمـى ١٢١ لسـنة ١٩٤٧ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أما الأمـاكن المؤجـرة بعـد ذلـك التـاريخ للمصـالح الحكومية بالقرى التى لا تسرى عليها أحكـام تشـريعات الاسـكان الاستثنائية ومنها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فتخضع لأحكام القانون المدنى مـن حيـث الاجرة وتحديد مدة العقد ماعدا القـرى التـى يصـدر قـرار مـن وزيـر الاسـكان والتعمير بمد نطاق سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو بعضها علـى القرى أو المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الحكـم المحلى عمـلا بالمادة الاولى فقرة ثانية من ق٤٩لسنة ١٩٧٧ .

ويترتب على صدور قرار وزيـر الاسـكان والتعمـير بمـد نطـاق سـريان أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو بعضها على إحدى القرى أن يخضع المكـان المؤجر وقت صدوره لإحدى المصالح الحكومية لأحكام الامتداد القانونى للعقـد دون مساس بالأجرة المتعاقد عليها أما تلك الأماكن التى لم يسبق التعاقد عليهـا وقت صدور ذلك القرار فتسرى عليها اضافة إلى أحكام الامتداد القانونى للعقد أحكام تقدير الاجرة المبينـة بذلـك القـانون ومـن بـاب اولى تسـرى علـى تلـك

الأماكن الزيادة في الاجرة المبينة بتشريعات الاسكان المتعاقبة إذا كانت تلك الأماكن مؤجرة لغير غرض السكنى .

وقضى بأن " لئن كان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نص في الفقرة الاولى من المادة الرابعة عشر منه على أنه " تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار اليه في المادة الاولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات البلدية والقروية ولئن كان القانون ٥٢لسنة ١٩٦٩ قد سار على ذات النهج فنص في الفقرة الاخيرة من المادة الاولى على أنه " تسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والمؤسسات العامة في القرى التى لم يصدر بشأنها قرار من وزير الاسكان والمرافق إلا ان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد جاء خلوا من نص مماثل ، وإذ كان ما جاء بالقانونين ١٢١لسنة ١٩٤٧ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بهذا الشأن إن هو إلا استثناء من الاصل المقرر في قوانين إيجار الأماكن عامة من عدم تطبيق أحكامها إلا في النطاق المكانى الذى تحدده ، وكانت المادة ٤٧ من القانون رقم ٥٢لسنة ١٩٦٩ قد ألغت القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عدا أحكامه المتعلقة بتحديد الاجرة والاحكام المقررة على مخالفتها إعمالا لصريح المادة ٤٣ منه وكان القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نص في المادة ٨٦ منه على الغاء القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وكل حكم يخالف أحكامه عدا تلك المتعلقة بالاجرة عملا بنص المادة التاسعة منه ، فإن مؤدى ماتقدم أن عقود إيجار الأماكن الكائنة خارج النطاق المكانى لقوانين إيجار الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو للمجالس المحلية أو للهيئات والمؤسسات العامة وإن كانت قد خضعت للإمتداد القانونى إعمالا للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومن بعده للقانون رقم ٥٢

لسنة ١٩٦٩ فقد انحسر عنها هذا الامتداد منذ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى ألغى ما كان ينص عليه القانونان السابقان في هذا الشأن " .

(الطعن رقم ٩٩١ لسنة ٥١ق جلسة ٢ إبريل ١٩٨٦ ص ٣٨٩حـ ١) .

وان " النص في المادة الاولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن – المنطبق على واقعة النزاع والمقابلة لنص المادتين ١ ، ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ – يدل على انه وان كان الأصل في الأماكن الواقعة بالقرى التى لم يصدر بشأنها قرار من وزير الاسكان أنها لا تخضع للتشريعات الإستثنائية أيا كان مستأجرها إلا أن المشرع شاء إخضاعها لها متى كان المستأجر بإحدى المصالح الحكومية أو فروعها أو أحد المجالس المحلية أو الهيئات أو المؤسسات العامة حتى يتيسر القيام بالمرافق العامة المعهودة إلى هؤلاء الأشخاص المعنوية العامة بتحديد أماكن لها بأجور معتدلة مراعاة للصالح العام مما مفاده سريان أحكامها كافة علىهذه الأماكن بكل ما تشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك انه لا محل لإعمال القواعد الخاصة بتحديد أجرة الأماكن اوتخفيضها متى كانت صادرة قبل نشأة العلاقة الايجارية مع إحدى تلك الجهات المذكورة تحقيقا لاستقرار العلاقات وعدم تزعزع الروابط القانونية التى تكون قد نشأت قبل خضوع الأماكن المذكورة لأحكام التشريعات ا لإستثنائية ولذلك فقد حرص المشرع على النص فى المادة الاولى المشار إليها على ألا يكون لقرار وزير الاسكان مد نطاق سريان أحكام القانون على بعض القرى أى أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدورها .

(طعن رقم ٢١٠٩ لسنة ٥١ ق من جلسة ١٩٨٩/٥/٢٥ ج٢ ص٤٩٦) .

قرار وزير الاسكان والتعمير بمد نطاق سريان القانون على بعض القرى:

" قرار وزير الاسكان بسريان أحكام القانون ٤٩لسنة ١٩٧٧ على بعض القرى أثره سريانه ابتداء من تاريخ العمل به دون أثر رجعى "

(الطعن رقم ١٩٦٣ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٥/١/٤ لم ينشر بعد) .

وأن "سريان قانون إيجار الأماكن على القرى التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان .مناطه. أن تكون العلاقة الايجارية عن الأماكن الواقعة بها مازالت قائمة في تاريخ العمل بالقرار المذكور عدم سريانه على العقود التى انقضت بانتهاء مدتها قبل تاريخ العمل بالقرار"

(الطعن ٤٩٨٣ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/١١/١ لم ينشر بعد)

تنويه : نشر عقب صدور القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ أنه صدر قرار من السيد رئيس الوزراء بتسليم الأماكن المؤجرة للمصالح الحكومية سواء الواقعة في القرى أو في المدن إلى ملاكها ، إلا أنه تبين فيما فيما بعد أن ذلك بجرد تعليمات صادرة بتسهيل تسليم تلك الأماكن ويترتب على ذلك أن الأمر ليس ملزما لتلك المصالح الحكومية بتسليم الأماكن المؤجرة لها إلى أصحابها خاصة اذا كانت في حاجة اليها للقيام بمهامها لاسيما وان العلاقة الايجارية لتلك الأماكن تحكمها قوانين الاسكان الاستثنائية المتعاقبة من حيث تحديد الاجرة وامتداد عقودها بقوة القانون إلى مدة غير محددة ولا سبيل لانهاء تلك العلاقة إلا بتدخل تشريعى يصدر من السلطة التشريعية وليس بقرار من السيد رئيس الوزراء الذى يصطدم بعدم الدستورية في مثل هذه الحالة .

الحالة التاسعة : المدراس الخاصة :

الهدف الرئيسى للمدرسة الخاصة هو التربية والتعليم واستقر القضاء على عدم اعتبار نشاطها تجاريا ومن باب اولى لا يعتبر صناعيا أو حرفيا إلا أنها

في جميع الاحوال مكان مؤجر لغير غرض السكنى و بالتالى تخضع لأحكام الزيادة في الاجرة الواردة بق ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ق ٦ لسنة ١٩٩٧ .

ونرى ان المدرسة الخاصة تباشر نشاطا مهنيا لا يخضع للضريبة على الارباح التجارية أو الصناعية أو الضريبة على الأرباح المهنية غير التجارية .

عدم جواز التنازل عن المدرسة الخاصة :-

ونرى أنه لا يجوزلمستأجر المدرسة الخاصة التنازل عنها أو تأجيرها أو تأجير جزء من الباطن بغير موافقة كتابية من المالك لأن ذلك يتعارض مع الهدف الاساسى منها وهو العملية التعليمية .

وقضى بأن نشاط المدرسة الخاصة لا يعتبر من قبيل الأعمال التجارية وورود عقد الايجار على مدرسة خاصة وتضمنه حظرا على المستأجر المطعون ضده الاول بالتنازل عن الايجار اعتبار الحكم المطعون فيه عين النزاع متجرا لمجرد أن المطعون ضده المذكور كان يحصل على نسبة من إيراد المدرسة التى أنشأها ، وإجازته بيعها بالجدك للمطعون ضده الثانى طبقا للمادة ٥٩٤ /٢ مدنى خطأ "

(الطعن رقم ٢٤٧٣ لسنة ٥٥ق جلسة ٢٩ مارس ١٩٩٠ ص ٩١٠ ج١)

" وأن نشاط المدرسة الخاصة عدم اعتباره من قبيل الاعمال التجارية وورود عقد الايجار على مدرسة خاصة وتضمنه حظرا على المستأجر بالتنازل عن الايجار انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن عين النزاع متجرا على سند من ان احد هدفيها تحقيق الربح المادى واجازته بيعها بالجدك طبقا للمادة ٢/٥٩٤ خطأ "

(الطعن السابق والطعن رقم٢١٢٤ لسنة٥٦ق جلسة ١٩٩٣/٧/٧ لم ينشر بعد)

"وان نصوص القانون رقم ١٦ لسنة ١٩٦٩ في شأن التعليم الخاص ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ٤١ لسنة ١٩٧٠ قد خلت من النص على حق

المستأجر في التنازل عن الايجار الصادر اليه لاستغلال العين المؤجرة مدرسة خاصة أو تأجيرها من الباطن دون موافقة المؤجر وكان لايجوز القياس على الحق المقرر في كل من المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ في شأن المنشآت الطبية والمادة ٢/٥٥ من قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ باعتبار ان ذلك استثناء من الأصل لا يقاس عليه ولا يتوسع في تفسيره فان الحكم المطعون فيه وقد التزام هذا النظر وقضى بفسخ عقد الايجار على ما اورده بمدوناته من ان المدرسة الخاصة لا تعد محلا تجاريا ولا يجوز بيعها بالجدك وان التصرف الحاصل من المستأجر المطعون ضده الثانى إلى الطاعن إنما هو تنازل عن الايجار محظور عليه إلا بموافقة كتابية من المطعون ضدها الاولى المؤجرة فانه لايكون قد خالف القانون"

*(الطعن رقم ٣٠٧٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٤/١/٥ ص٩٤ حـ١) .

الباب الثاني

في الاجرة

ونعرض في هذا الباب للمقصود بالاجرة القانونية ، وأحكام تقدير الأجرة في القرانين المتعاقبة ابتداء من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وانتهاء بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وكيفية الوقوف على تاريخ إنشاء المبنى ، وحالة إدخال تعديلات جوهرة بالعين كما نعرض لاحكام الزيادة في الاجرة بالمادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وفي حالة الحصول على ميزة لم تكن مقررة للمستأجر ، وفي حالة التأجير مفروشاً ، وفي حالة تغيير استعمال المكان من غرض السكنى إلى غير غرض السكنى ، وأحكام العودة إلى استعمال العين للسكنى ومدى جواز الجمع بين أكثر من سبب لزيادة الاجرة .

الفصل الاول

المقصود بالأجرة القانونية

الأجرة القانونية الحالية للعين المؤجرة لغير غرض السكنى هى الاجرة الاصلية المحددة بعقد الايجار أو بموجب نص قانوني بالنسبة للاماكن التى أنشئت وتم تأجيرها أو شغلها حتى ١٩٦١/١١/٥ أو عن طريق لجان تحديد الاجرة منذ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وحتى ٣٠ يوليو ١٩٨١ - قبل العمل بقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو المتفق عليها في عقد الايجار بعد ذلك التاريخ حتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ مخصوما منها كامل التخفيضات المقررة بالقوانين ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، ٥٥

لسنة ١٩٥٨ ، ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، ٧ لسنة ١٩٦٥ حسب الأماكن الخاضعة لأحكامها وبالنسب الواردة بكل منها ومضافا اليها كامل الزيادة المنصوص عليها بالمادة ١٩ من القانون المذكور ونصفها في حالة جمع المستأجر بين غرض السكنى و غيره من الاغراض في المكان الواحد وكامل الزيادة المنصوص عليها المادة ٣ من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ونصفها في حالة الجمع في المكان الواحد بين غرض السكنى وغيره من الأغراض .

أحكام تقدير الاجرة في القوانين المتعاقبة :-

تضمنت القوانين المتعاقبة ابتداء من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وانتهاء بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أحكاما وجوبية في شأن تحديد الاجرة تعد من النظام العام بما لا يجوز معه الاتفاق على مخالفتها ورتبت البطلان المطلق على الاتفاق على أجرة تعاقدية تزيد عن الاجرة المحددة بتلك القوانين سواء كانت تلك الاماكن مؤجرة لغرض السكنى أو لغير غرض السكنى وارتبطت تلك الاحكام بتاريخ انشاء المبنى بينما أفسح المشرع في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ للمتعاقدين حرية تحديد أجرة الاماكن المؤجرة لغير غرض السكنى وأطلق حرية تحديد المدة أو الاجرة في العقود التى تبرم بين المالك والمستأجر لإرادة المتعاقدين للأماكن المتعاقد عليها - وليست الاماكن المنشأة فقط - بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ والمعمول به من ٣١ يناير ١٩٩٦ .

وسوف نعرض لأحكام تلك القوانين على النحو التالى :-

القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ :

نظمت المواد ٤،٥،٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أحكام تقدير الاجرة التى سبق للمالك والمستأجر الاتفاق عليها بعقد الايجار بالنسبة للاماكن التى يكون المالك قد أنهى عملية البناء وجعل المبنى قابلا للايجار أو السكنى بالفعل قبل اول يناير ١٩٤٤ على النحو التالى :-

مـــادة (٤) :

لايجوز ان تزيد الاجرة المتفق عليها في عقود الايجـار التى أبرمـت منـذ اول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر ابريل سـنة ١٩٤١او أجـرة المثـل لذلـك الشهر إلا بمقدار ما يأتى:

اولا : فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة :

٤٥٪ إذا كـانت الاجـرة المتفـق عليهـا أو أجـرة المثـل لا تتجـاوز خمسـة جنيهات شهريا و ٦٠٪ فيما زاد على ذلك

ثانيا : فيما يتعلق بعيادات الاطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومـن إليهـم من أصحاب المهن غير التجارية :

٣٠٪ من الاجرة المستحقة .

ثالثاً : فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والانديـة والمستشـفيات وجميـع الامـاكن الاخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية :

٢٥٪ من الاجرة المستحقة .

رابعاً : فيما يتعلق بالاماكن الاخرى :

١٠٪ إذا كـانت الاجـرة المتفـق عليهـا أو أجـرة المثـل لا تتجـاوز أربعـة جنيهات شهريا .

١٢٪ إذا كـانت الاجـرة المتفـق عليهـا أو أجـرة المثـل لا تتجـاوز عشرة جنيهات شهرياً .

١٤٪ فيما زاد على ذلك .

على أنه إذا كانت هذه الاماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو أجـرت مفروشة جازت زيادة الاجرة إلى ٧٠٪ من الاجرة المتفق عليها أو أجرة المثل .

ويدخل في تقدير الاجرة المتفق أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا في العقود المبرمة قبل أو مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر .

على انه فيما يتعلق بمدينة الاسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو شهر إبريل لسنة ١٩٤١ أو بأجرة المثل لأيهما .

ويكون المستأجر في جميع الاحوال سالفة الذكر بالخيار بين قبول الزيادة و بين فسخ العقد وتسرى الزيادة المذكورة ابتداء اول الشهر التالى لإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة إلا فيما يتعلق بعقود الايجار المبرمة أو التى صار امتدادها قبل اول مايو سنة ١٩٤١ والتى لا تزال مدتها سارية فان الزيادة بالنسبة لها تبتدئ من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الإجارة المذكورة .

ولا تسرى أحكام هذه المادة على المبانى المنشأة منذ اول يناير سنة ١٩٤٤ .

مادة (٥) :- إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها جاز إثبات شروط التعاقد والاجرة المتفق عليها والتكاليف الاضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الاثبات مهما كانت قيمة النزاع .

مادة (٦) :- يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ماحصل زائدا على الاجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الاجرة التى يستحق دفعها كما يحكم برد أى مبلغ إضافى يكون قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الايجار .

ويتضح من الاحكام المتقدمة في شأن تحديد الاجرة للاماكن المنشأة قبل اول يناير ١٩٤٤ ان المشرع قد تدخل بتلك النصوص بقصد الحد من الزيادة في الاجرة وامتداد عقود الايجار لتأزم مشكلة الاسكان مع ظروف قيام الحرب العالمية الثانية وما ارتبطت فيه تلك الفترة بمحاولة استغلال بعض الملاك لظروف الحرب وزيادة أجرة الاماكن رغم تدخل المشرع باوامر عسكرية سابقة على

هذا القانون ثم تلى ذلك القانون بتشريعات متلاحقة قصد بهـا تخفيـض الاجـرة سوف نتحدث عنها تباعاً .

وتسرى أحكام تحديد الاجرة الواردة في هذا القانون على عقود الايجار المبرمة منذ اول مايو سنة ١٩٤١ ، أما العقود التى أبرمت قبل هذا التـاريخ فـلا تسرى عليها أحكام تحديد الاجرة والتى يحظر المشرع زيادتها عن الحد المبـين في نصوص هذا القانون طوال مدة العقد الاتفاقية .

والحكمة من ذلك أن الاجرة التى تم الاتفاق عليها قبل اول مـايو سـنة ١٩٤١ كانت أجرة غير مغالى فيها لعدم تأثر الاسعار في ذلك الوقـت بظـروف الحرب العالمية الثانية .

وقضى بأن " مؤدى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المعمول به بمقتضى المادتين ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسـنة ١٩٦٩ ، و٩ مـن القـانون رقـم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع اتخـذ مـن اجـرة شـهر إبريـل سـنة ١٩٤١ أساسـا لتحديد الاجرة بالنسبة لعقود الايجار المبرمة مـن اول مـايو ١٩٤١ علـى المبـانى المنشأة قبل اول يناير ١٩٤٤ اعتباراً بان اول مايو سنة ١٩٤١ هو التاريخ الذى بدأت فيه التشريعات الاستثنائية الخاصة بمواجهة أزمـة الاسـكان بصـدور الأمـر العسـكرى ١٥١لسـنة ١٩٤١ وافتراضـا بأنـه منـذ هـذا التـاريخ بـدأت أجـور الاماكن في التصاعد وأصبح المستأجر بحاجة إلى حمايـة القـانون ، ممـا مفـاده ان المنع من اجرة تجاوز الحـد الاقصـى ، وحظـر تقـاضى أيـة مبـالغ تزيـد عليهـا لا يستطيل إلى العقود المبرمة قبل هذا التاريخ فلا يسرى عليهـا هـذا المبـدأ ويعمـل بالاجرة المسماه فيها مهما بلغت طالما ان المدة الاصلية لهذه العقود لم تنقض ، فإذا جدد العقد أو امتد بحكم القانون بعد انتهاء مدته الاصلية فان الاجرة تصبح خاضعة للتشريعات الاستثنائية ويجب ألا تجاوز الحد الاقصى الذى فرضه القانون

(الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٥/١٠ ص ١٢١٠)

أجرة الاساس :– المقصود بأجرة الأساس هى الأجرة التى تم الاتفاق عليها عن أجرة شهر إبريل سنة ١٩٤١ بين المؤجر والمستأجر فلا يجوز زيادة الاجرة بالنسبة للتعاقدات التى تلت هذا التاريخ بالنسبة للاماكن المنشأة حتى اول يناير ١٩٤٤ عن النسب الواردة بالمادة الرابعة من القانون المذكور .

ويفترض في أجرة شهر إبريل سنة ١٩٤١ أنها معلومة لطرفيها المالك والمستأجر .

إثبات أجرة الاساس :–

يقع عبء إثبات الأجرة الأساسية على عاتق من يدعى أن الاجرة الحالية المتفق عليها في عقد الايجار تختلف عن الاجرة القانونية – أجرة شهر إبريل سنة ١٩٤١ – زيادة أو نقصا ويكون ذلك بكافة طرق الاثبات مهما كانت قيمة النزاع .

فاذا خلا عقد المستأجر من أجرة الاساس – أجرة إبريل ١٩٤١ أو تبين عدم وجود مستأجر آخر سبقه في العين وادعى ان الاجرة الحالية محل اتفاقه مع المؤجر تزيد عن أجرة الأساس وقع عبء إثبات ذلك عليه .

بينما إذا خلا العقد من أجرة الاساس وتبين عدم وجود مستأجر سابق للمستأجر الحالى في العين وادعى المؤجر نقص الاجرة الحالية عن أجرة الاساس وقع عليه عبء إثباتها .

وإن فشل أي منهما في إثبات ما يدعيه وإثبات أجرة الأساس تعين على المحكمة الاخذ بالاجرة الاتفاقية .

وقضى أن " المقرر في قضاء النقض أن عبء إثبات أجرة الاساس يقع على عاتق من يدعى أن الاجرة المتفق عليها تختلف عن الاجرة القانونية فان فشل تعين الأخذ بالاجرة الاتفاقية "

(الطعن رقم ١١٢٧ لسنة ٤٨ق جلسة ١٨ إبريل ١٩٨٣ ص٩٨٥)

و " جواز إثبات أجرة الأساس بكافة الطرق – عقد الايجار أو الايصال بالاجرة – عن مدة لا يدخل فيها شهر الاساس ، جواز اعتبارهـا قرينـة قضائيـة على الاجرة القانونية الادعاء بان الاجرة المدونـة بهمـا تختلـف عـن أجـرة شـهر الاساس إثبات ذلك على عاتق من يدعيه"

(الطعن رقم ٥٧٣ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩ يناير ١٩٧٧ ص٢٦١)

وان " أجـرة شـهر سبتمبر سـنة ١٩٥٢ المتخـذة اساساً يجـرى عليـه التخفيض المنصوص عليه في المادة الثامنة مكررا (١) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يجوز إثباتهـا عنـد إمكـان الحصـول علـى العقـد المكتوب بكافـة طـرق الاثبات بما فيها البينة والقرائن لان المطلوب إثباته ليس التعاقد في ذاتـه بـل قيمـة الاجرة في تاريخ معين وهى تعتبر بهـذه المثابـة واقعـة ماديـة اتخـذ منهـا المشـرع أساسا يجرى عليها التخفيض "

(الطعن رقم ١١٥٦ لسنة ٤٨ق جلسة ١٤ نوفمبر ١٩٨٣ ص ١٠٩٥)

لا يلزم اتحاد نوع الاستعمال عند تعيين أجرة الاساس :-

فإذا كانت العين مؤجرة مكتبا وتم تأجيرها لمستأجرها الحـالى كسـكن فلا أثر لذلك على أجرة شهر الاساس و" المقرر في قضاء النقض انـه متـى كـان النص واضحا جلى المعنى في الدلالة على المراد منـه فـلا يجوز الخروج عليـه أو تاويله ، وأنه متى كانت صياغته عامة مطلقة فلا يجوز تخصيص عمومه أو تقييـد إطلاقه ، ولما كان النص في المادة ٥ مكـررا (١) مـن القـانون رقـم ١٢١ لسـنة ١٩٤٧ المضافة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ على أن : تخفض بنسبة ١٥٪ الأجور الحالية للاماكن التى انشئت منذ اول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ابتداء مـن الاجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ يدل في وضوح وجـلاء علـى ان المشرع اتخذ من أجـرة شـهر سـبتمبر سـنة ١٩٥٢ أجـرة اسـاس يجـرى عليهـا التخفيض بنسبة ١٥٪ بالنسبة للاماكن التى انشئت منذ اول ينـاير سـنة ١٩٤٤

وجاءت صياغة النص عامة مطلقة فلا محل لتخصيص عمومه وتقييد إطلاقه بقصد اتخاذ أجرة شهر سبمتر سنة ١٩٥٢ أجرة اساس على حالة وحدة الغرض من استعمال العين في هذا الشهر في المدة التالية له ، ولان اتفاق المتعاقدين على وجه استعمال العين المؤجر في غرض أو آخر لا تأثير له على الاجرة المحددة مادام هذا الانتفاع في الحالتين انتفاعا عاديا في نطاق القيود القانونية المقررة بشأنه مالم ينص القانون على غير ذلك " (الطعن السابق)

يتعين زيادة أجرة الاساس مقابل الميزات التى يحصل عليها المستأجر وإنقاصها طبقاً لقوانين تخفيض الاجرة :-

فإذا اتفق الملك والمستأجر بعد تعيين أجرة الاساس على ميزة كان محروما منها المستأجر كميزة التأجير من الباطن أو استعمال الجراج أو التزام المؤجر بإجراء الاصلاحات اللازمة للعين وجب تقويم مقابل هذه الميزة وإضافتها إلى أجرة الاساس ، كما يتعين استنزال التخفيضات التى اوردتها القوانين اللاحقة للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أجرة الاساس .

ويتعين إثارة هذا الامر أمام محكمة الموضوع أما اذا كان الامر متعلقا بتشريع أمر كقوانين تخفيض الاجرة عدّ ذلك من النظام العام وجاز إثارته لاول مرة أمام محكمة النقض .

وقضى بأن " أجرة الاساس للمبانى المنشأة قبل يناير ١٩٤٤ وجوب تعديلها بالاضافة أو الاستنزال متى طرأ على التعاقد السارى في شهر الاساس تعديل في التزامات كل من المتعاقدين م ٤ فقرة ٢ من ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حدوث التعديل واقع يجب التمسك به أمام محكمة الموضوع ولو كان مرده قانون شرطه عدم تعلقه بالنظام العام .

(الطعن رقم ١٨٠٥ لسنة ٥١ق جلسة ٢٦مارس ١٩٨٦ ص٣٦١)

ومثال القواعد الغير آمرة وغير المتعلقة بالنظام العام ويتعين إثارتها أمام محكمة الموضوع هو ما استحدثه نص المادة ٥٦٧ مدنى الصادر في تاريخ لاحق للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من إضافة التزام على عاتق المؤجر بصيانة العين المؤجرة وإجراء الترميمات الضرورية وهو التزام لم يكن واردا في ظل القانون المدنى القديم الذى كان ساريا في شهر الاساس ويجوز للطرفين المالك والستأجر الاتفاق على خلاف ما قضى به ذلك النص .

أجرة المثل :-

يقصد بأجرة المثل انه اذا لم تكن أجرة الأساس معلومة لطرفى عقد الايجار الخاضع لأحكام هذا القانون لفقد العقد مثلا أو عدم تأجير العين لمستأجر سابق أو عدم وجود إيصالات سداد أجرة من المالك للمستأجر أو مستأجر سابق فانه يرجع إلى أجرة المثل في ذلك التاريخ - ابريل سنة ١٩٤١ ويتعين أن تكون أجرة وحدة مماثلة للوحدة المؤجرة موضوع النزاع من حيث الموقع والمساحة .

إثبات أجرة المثل :

تثبت أجرة المثل بكافة طرق الاثبات بما فيها شهادة الشهود مهما كانت قيمة النزاع عملا بنص المادة الخامسة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ويقع عبء إثباتها على من يدعى أن الاجرة الحالية تختلف عن الاجرة القانونية زيادة أو نقصا .(يراجع ما سبق بالنسبة لأجرة الاساس)

اللجوء إلى أجرة المثل اذا لم يكن المكان سبق تأجيره أو تعذرالوصول إلى أجرة الاساس :-

"النص فى المادة ٥ مكررا من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ على ان تكون الاجرة بالنسبة للاماكن المذكورة فى المادة السابقة اذا لم يكن قد سبق تاجيرها على اساس أجرة المثل عند العمل

بهذا القانون مخفضة بنسبة ١٥٪ يدل على ما جرى به قضاء النقض انه لا يلجأ إلى أجرة المثل الا إذا لم يكن المكان قد سبق تأجيره أو اذا كان قد سبق تأجيره و تعذر الوصول إلى أجرة شهر سبتمبر ١٩٥٢ "

(الطعن رقم ١١٥٦ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣/١١/١٤ ص ١٥٩٥)

و ان " مفاد المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنها تجعل من الأجرة المتفق عليها فى شهر ابريل ١٩٤١ الاصل الواجب الاتباع بحيث لا يلجأ إلى أجرة المثل إلا عند فقدان هذا الاصل و من ثم فلا مجال للتحدث عن أجرة المثل إذ أن المستأجر المنازع فى قانونية الاجرة هو نفسه الذى كان يشغل العين فى شهر الاساس و يتعين الاعتداد بالاجرة الفعلية و يقع عليه هو عبء اثبات ان الاجرة التى يدفعها تزيد عن الاجرة التى كان يدفعهاهو نفسه فى ذلك الشهر مضافا آليها الزيادة القانونية و مقابل الاصلاحات ان وجدت "

(الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٥/١٠ ص ١٢١٠)

توافر التماثل أو انعدامه من مسائل الواقع التى يستقل بقديرها قاضى الموضوع:

"المقرر في قضاء النقض ان توافر التماثل أو فقدانه بين عين النزاع و بين شقة المثل مسألة واقع يستقل بتقديرها قاضى الموضوع طالما كان استخلاصه سائغا و مؤديا إلى النتيجة التى انتهى اليها"

(الطعن رقم ٨٣٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ٧ يونيو ١٩٧٨ص ١٤٢٨)

(و الطعن رقم ١٨٠٥ لسنة ٥١ جلسة ٢٦مارس ١٩٨٦ ص ٣٦١)

و" المقصود بأجرة المثل و على ما جرى به قضاء النقض هو أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الامكان لشقة فى شهر الاساس و ان توافر التماثل بين عين المثل أو انعدامه لا يعد ان يكون من مسائل الواقع و التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع طالما كان استخلاصه سائغا و مؤديا إلى النتيجة التى انتهى اليها و اذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه

خلص إلى عدم توافر التماثل بين شقة النزاع و بين شقة المثل من مجرد عدم تطابقهما فى الموقع و عدد الوحدات و هو ما لا يستقيم به التدليل على عدم صلاحية الشقة المقيسة لاتخاذها مثلا لشقة النزاع وذلك انه لايشترط لتحقق التماثل فى هذه الحالة ان تتحد الشقتان تماما فى الموقع و عدد الوحدات بحيث يتعين ان يشملها مبنى واحد وان يتطابق عدد الغرف فيهما و انما يكفى لذلك أن تتوافر اوجه التماثل بينهما ولو اختلفا من حيث الموقع وعدد الوحدات على أن يراعى ما قد يوجد بينهما من فروق مؤثرة على تحديد مقدار الاجرة ،لما كان ذلك فان الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه الفساد في الاستدلال "

(الطعن رقم ٤٩ لسنة ٤٤ق جلسة ١٢ إبريل ١٩٧٨ ص ٩٩٩حـ ١)

وأن "مفاد نص المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الشارع جعل أجرة الاساس للمبانى التى انشئت قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ أجرتها الفعلية في شهر أبريل سنة ١٩٤١ كما جعل بديلا عن هذه الاجرة أجرة مثلها في الشهر ذاته و أذا كان الاصل في أجرة المثل انها أجرة بناء قائم فعلا يماثل عين النزاع من كافة الوجوه بقدر الامكان وكان مؤدى ما اورده الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه انتهى إلى ان الاختلاف بين عين النزاع وعين المقارنة بعدم التماثل بين العقارين استنادا إلى رجحان ميزة الموقع التى تتمتع بها عين النزاع على عين المقارنة وكان توافر التماثل أو إنعدامه لايعدو أن يكون من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع طالما كان إستخلاصه سائغا ومؤديا إلى النتيجة التى أنتهى إليها وكان ماقرره الحكم له سنده من الاوراق فان النعي عليه بمخالفة القانون يكون على غير اساس " (الطعن رقم ٥٥٦ لسنة ٤١ ق جلسة ٣١ مارس ١٩٧٦ ص ٨٢٣)

" وأجرة المثل المنصوص عليها في المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هى أجرة مكان يماثل المكان موضوع النزاع بقدر الامكان ولنفس المنفعة المتفق علي تأجيرها مع مراعاة تقييم الفروق بين المكانين بالزيادة أو النقص في الاجرة الا انه ليس من المحتم لقيام التماثل إتحاد نوع الاستعمال في مكانين اذا كانت المغايرة فيه ليست بذات تأثير جوهرى على القيمة الايجارية ويترك ذلك لتقدير قاضى الموضوع بحسب ظروف كل قضية

(الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ٢٦ مايو١٩٧٦ ص ١١٩٩)

يتعين إضافة الزيادة الواردة بالمادة الرابعة من القانون١٢١ لسنة ١٩٤٧ إلى أجرة المثل :

مفاد نص المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وعلى ما جرى به قضاء النقض انه يجب لتعيين الحد الاقصى لاجرة الاماكن المنشأة قبل اول يناير ١٩٤٤ ان تزاد الاجرة بنسب مئوية تختلف باختلاف وجوه استعمال الاماكن والطريقة التى تستغل بها وتحسب بمعدل ٤٥٪ بالنسبة للمحال المؤجرة لأغراض تجارية اذا كانت الاجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهريا ولما كان البين من الحكم المطعون فيه انه حدد أجرة الدكان محل النزاع على ضوء أجرة الدكان المجاور باعتبارها مماثلة من واقع تحديدها طبقا للثابت بالحكم الصادر في الدعوى ، وكان البين من استظهار هذا الحكم الاخير انه حدد أجرة المثل للمحل المسترشد به عملا بحكم المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مما يدل على أن الاجرة المقضى بها في الحكم المطعون فيه شاملة الزيادة القانونية وبالتالى فان النص على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس " (الطعن رقم ٣٣٨ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٦/١١/٣ ص ١٥٠٥)

كما يتعين اضافة الزيادة مقابل حصول المستأجر على ميزة كان محروما منها إلى أجرة المثل وانقاص الاجرة وفقا لما تقضى به التشريعات الصادرة في شأن تخفيض الاجرة .

عوائد الأملاك يجوز اتخاذها قرينة على أجرة المثل :-

" من الجائز اتخاذ عوائد الاملاك المبنية المربوطة على المكان المؤجر في شهر الأساس قرينة على مقدار أجرة المثل "

(الطعن رقم ١٣١ لسنة ٤٠ق جلسة ٢٥فبراير ١٩٧٦ ص٤٩٤) .

وأجرة الاساس أو اجرة المثل للأماكن المؤجرة لمجالس المديريات هى أجرة شهر أغسطس١٩٤٣ ، وللاماكن المؤجرة إلى مصالح الحكومة وفروعها هى أجرة شهر اغسطس ١٩٤٤ ، وللاماكن المؤجرة للمجالس البلدية والقروية هى أجرة شهر يوليو ١٩٤٥ .

وأجرة الاساس أو أجرة المثل للأماكن الواقعة بمدينة الاسكندرية هى أجرة شهر اغسطس لسنة ١٩٣٩ أو شهر ابريل ١٩٤١ أيتهما أقل ، ويكون للمستأجر وحده التمسك بأقلهما لمصلحته .

ويضاف إلى هذه الاجرة (المثل أو الاساس) الشروط والالتزامات التى يرى المتعاقدان إضافتها بعد تقويمها .

القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ :

صدر هذا القانون بعد قيام الثورة مباشرة في ١٧ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وقضى بتخفيض الاجرة وتعديل المادة الخامسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على النحو التالى :

تضاف إلى القانون رقم١٢١لسنة ١٩٤٧ المواد الاتية برقم (٥) مكرر ١،(٥) مكرر٢،(٥) مكرر ٣:-

مادة (٥) مكرر ١ :-

تخفض بنسبة ١٥٪ الاجور الحالية للاماكن التى أنشئت منذ اول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الاجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ .

مـــادة (٥) مكرر ٢:

تكون الاجرة بالنسة للاماكن المذكورة في المادة السابقة إذا لم يكن قد سبق تأجيرها على اساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة ١٥٪

مـــادة (٥) مكرر٣:

ولا يسرى الخفض المشار اليه في المادتين السابقتين على ما يأتى :

اولا : المبانى التى يبدأ في إنشائها بعد العمل بهذا القانون .

ثانيا : عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات .

ومما تقدم يتبين أن هذا القانون قرر تخفيض الاجرة للاماكن المؤجرة من اول يناير سنة ١٩٤٤ حتى تاريخ العمل به في ١٧ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولا يشمل التخفيض الوارد بهذا القانون الاماكن التى تنشأ بعد العمل به .

الاماكن التى تخضع لأحكام القانون:

هى الامـاكن التى أنشئت منذ اول يناير ١٩٤٤ حتى ١٧ سبتمبر ١٩٥٢ ويتعين لاعتبارها أنشئت في هذا التاريخ أن يكون الانتهاء من إنشائها وجعلها قابلة للاستغلال والسكنى قبل ١٧ سبتمبر ١٩٥٢ .

أجرة الأساس :

هى أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ .

أجرة المثل :-

اذا لم تكن أجرة الاساس معلومة للطرفين فيمكن إثبات أجرة المثل في ذلك التاريخ ونحيل في شأن كيفية أثباتها إلى ما سبق ان اوردناه بالنسبة لاجرة المثل في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

ويراعى إعمال التخفيض الوارد بهذا القانون ١٥٪ من أجرة الأساس أو أجرة المثل في هذا التاريخ "وأجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ اعتبارها أجرة أساس يجرى عليها التخفيض بنسبة ١٥٪ للاماكن المنشأة من اول يناير سنة١٩٤٤ – أجرة المثل – شرط اللجوء إليها عدم تحديد أجرة العين أو تعذر الوصول إلى اجرة لأساس – جواز اثباتها بكافة طرق الاثبات علة ذلك – م٥ مكررا(٢) من ق ١٢١لسنة ١٩٤٧ المضافة بالقانون رقم ١٩٩ سنة ١٩٥٢ "

(الطعن رقم ١١٤٣ لسنة ٥٠ ق جلسة ٢٥يونيو ١٩٨٧)

و "ق ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بتخفيض أجرة الاماكن سريانه على الاماكن التى تم إنشاؤها منذ اول يناير سنة ١٩٤٤ وكان البدء في إنشائها سابقا على ١٩٥٢/٥/١٨ تاريخ العمل به " (الطعن ٨٤ه لسنة ٤٩ق -١٣ /١٩٨٤/٢ ص٤٦٤).

القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ :-

وضع القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بعض القواعد التى يتعين الاهتداء بها في تحديد أجرة الاماكن في العقارات المبنية وجعل التقدير كل ثمانى سنوات كما حدد اسعار الضريبة على العقارات بنسبة ١٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بعد استبعاد نسبة ٢٠٪ من هذه القيمة مقابل مصروفات الصيانة التى يتكبدها المالك .

وأنشأ هذا القانون لاول مرة لجان تقدير الاجرة وأناط بهذه اللجان تقدير أجرة الاماكن الخاضعة لأحكامه . كما انشأ لجان المراجعة التى جعل التظلم أمامها من قرارات لجان التقدير الاجرة .

ويجوز للمالك والمستأجر التظلم من قرارات لجان تقدير الاجرة أمام مجلس مراجعة الذى شكل من ثلاثة من موظفى الحكومة يعينهم وزير المالية وثلاثة

من كبار ملاك المبانى بالمدينة أو البلد الذى ينظر المجلس التظلمات الخاصة بهـا

وجعلت المادة ٢٠ من القانون المذكـور قـرارت مجلس المراجعـة نهائيـة إلا انـه حكم بعدم دستورية هذا النص فيما بعد .

قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ :-

قضت المادة الاولى من هذا القانون بان " يضاف إلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧مادة جديدة برقم (٥) مكرر ٤نصها كالأتى :-

تخفـض بنسـبة ٢٠٪ الاجـور الحاليـة للامـاكن التـى أنشـئت منـذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وذلك ابتداء مـن الاجـرة المسـتحقة عـن شـهر يوليـو سـنة ١٩٥٨.

والمقصود بالاجرة الحالية في احكام هذه المادة الاجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمـل بهـذا القـانون أو الاجـرة الـواردة بعقد الايجار أيهما اقل .

واذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على اساس أجرة المثل عند العمل باحكام هذا القانون .

وتعتبر الاماكن منشأة في التاريخ المشار اليه في هذه المـادة اذا كـان قـد انتهى البناء فيها وأعدت للسـكنى فعـلا في تـاريخ ١٨ سـبتمبر سـنة ١٩٥٢ أو بعده ولا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة لما يأتى :-

اولاً : المبانى التى يبدأ في إنشائها بعد العمل باحكام هذا القانون .

ثانيا : عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات .

ومما تقدم يتضح ان المشرع قد تدخل مرة أخرى بهذا القانون لتخفيض الاجرة بالاماكن التى لم يشملها التخفيض الذى تم بموجب القانون رقـم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ . وجاء بـالمذكرة الايضاحيـة للقـانون ان الـذى دفـع إلى التدخـل

التشريعى باجراء هذا التخفيض على الاجرة هو تحقيق الوسائل اللازمة لخفض تكاليف المعيشة والبعد عن شبهة الاستغلال والمغالاة من جانب الملاك .
وقد صدر هذا القانون في ٥ يونيو سنة ١٩٥٨ وتم العمل به اعتبارا من ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨.

الاماكن الخاضعة لأحكام القانون :-

هى الاماكن التى بدئى في إنشائها واعدت للسكنى فعلا حتى ١٩٥٨/٦/١١ .

والاماكن التىلم ينته البناء فيها واعدت للسكنى حتى ذلك التاريخ تخضع لأحكام التخفيض الوارد بالقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وليس التخفيض الوارد بهذا القانون .

ولا يجوز الجمع بين التخفيضين الواردين في القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانون المذكور.

وقضى بأن " مؤدى نص المادة ٥ مكرر ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة١٩٤٧ المضافة بموجب القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أن يشمل نطاق تطبيقها - اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون في ١٩٥٨/٦/١٢ - تلك الفئة من المبانى التى بدئ في إنشائها قبل ١٩٥٢/٩/١٨ ولم تتم إلا بعد هذا التاريخ ، ومن ثم فإنها تدخل في مجال تطبيق أحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وكذلك القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، وإذ كانت المذكرة الإيضاحية للقانون الأخير واضحة الدلالة على ان المقصود به تنظيم أجور الأماكن التى لم يشملها المرسوم بقانون السابق عليه بسبب إنشائها بعد تاريخ العمل به ، ولا تفيد إرادة المشرع الجمع بين كلا التخفيضين المقررين بالقانونين فإن هذه الأمكنة تخضع لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فتخفض أجرتها بنسبة ١٥٪ حتى آخر يونيو ١٩٥٨ ثم تصير نسبة التخفيض

بمعدل ٢٠٪ ابتداء من اول يونيو ١٩٥٨ إعمالا للقانون رقم ٥٥ لسـنة ١٩٥٨ "

(الطعن رقم ٧٣٣ لسنة ٤٠ ق جلسة ٢٤ مارس ١٩٧٦ حـ١ ص٧٦٤)

أجرة الاساس :

تعتبر أجرة الاساس وفقا لأحكام هذا القـانون هـى الاجـرة التـى كـان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على يونيه ١٩٥٨ واذا زادت هذه الاجرة عن الاجرة الواردة بالعقد تكون الاجرة الواردة بالعقد هـى أجـرة الاسـاس (ايتهمـا أقل) ويسرى عليه التخفيض بنسبة ٢٠٪ .

أجرة المثل :-

اذا لـم يكن المكان قد سـبق تـأجيره وتعـذر الوصـول إلى اجـرة الاسـاس يكـون التخفيض ٢٠٪ على اساس أجرة المثل عن شهر يونيو ١٩٥٨ .

القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ :

قضت المادة الاولى من هذا القانون بأن " تضاف إلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مادة جديدة برقم (٥) مكرر نصها الاتى :

تخفض بنسبة ٢٠٪ الاجرة الحاليـة للامـاكن التـى انشـئت بعـد العمـل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار اليه - أى إعتبارا من ١٢ يونيو ١٩٥٨ .

-وذلك إبتداء من الاجرة المستحقة عن الشهر التالى لتاريخ العمل بهذا القانون.

والمقصود بالاجرة الحالية في أحكام هذه المادة الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمـل بهـذا القـانون أو الاجـرة الـواردة في عقـد الايجار ايتهما أقل .

واذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على اساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون .

وتعتبر الاماكن منشأة في التاريخ المشار اليه في هذه المادة اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار اليه .

ولا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتى :

اولاً : المبانى التى يبدأ في إنشائها بعد العمل باحكام هذا القانون .

ثانيا : عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات .

وقد جاء بالمذكرة الايضاحية لهذا القانون انه تم تخفيض أجرة الاماكن المنشأة بعد العمل بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ باعتبار أن الاهداف الاشتراكية للدولة تتطلب تخفيض أعباء تكاليف الحياة المعيشية للمواطنين وتهيئة حياة كريمة لهم على اساس من العدالة الاجتماعية ينأى بهم عن أن يكون هدفا لاستغلال أصحاب رؤوس الاموال .

الاماكن الخاضعة لأحكام القانون :

هى الامـاكن التى أنشئت بالفعل وأعدت للسكنى منذ ١١ يونيو ١٩٥٨ حتى٥نوفمبر سنة ١٩٦١ .

أجرة الاساس :– هى الاجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على ٥ نوفبر ١٩٦١ أو الاجرة الواردة بعقد الايجار (ايتهما اقل) ويسرى عليها التخفيض بنسبة ٢٠٪ .

أجرة المثل :– اذا لم يكن المكان قد سبق تأجيره تكون أجرة المثل هى أجرة نوفمبر ١٩٦١ ويسرى عليها التخفيض بنسبة ٢٠٪ .

القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون ١٢٣ لسنة ١٩٦٣ :–

نصت المادة الاولى منه على ان "تحدد ايجارات الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الاغراض التى تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦٨ المشار اليه وفقا لما يلى :

أ – صافى فائدة استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الارض والمبانى .

ب– ٣٪ مــن قيمــة المبــانى مقــابل اسـتهلاك رأس المــال ومصروفــات الاصلاحات والصيانة والادارة .

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة للقانون رقم ١٦٨ لســنة ١٩٦١ المشار اليه يضاف إلى القيمة الايجارية المحددة وفقا لما تقـدم مـا يخصهـا مـن الضرائـب العقارية الاصلية والاضافية المستحقة .

الاماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون :

تسرى أحكام هذا القانون على المبانى التـى لـم تؤجـر أو تشـغل لاول مرة حتى تاريخ العمل بالقـانون رقـم ١٦٨ لسـنة ١٩٦١ – أى مـن ٥ نوفمـبر ١٩٦١.

ويقصد بلفظ المبانى كــل وحـدة سـكنية أو غـير سـكنية لـم تؤجـر أو تشغل لاول مرة إعتبار من ٥ نوفمبر ١٩٦١ .

لجان التقدير :

أناطت المادة ٤من هذا القانون إلى لجان تقدير الاجرة المنصـوص عليهـا فى المادة ١٣ من القانون رقـم ٥٦ لسـنة ١٩٥٤ تحديـد إيجـار المبـانى الخاضعـة لأحكامه وتوزيعها على وحداته واوجب على المالك اخطار اللجنة فـور إعـداد المبنى للاستعمال فى موعد لايجاوز ٣٠ يوما من تاريخ نفاذ اول عقد ايجار .

ويعاد تقدير قيمة الارض فى حالة التعلية بشرط ان تتم بعد خمــس سـنوات مـن التقدير السابق على الاقل (مادة ٤ من القانون المذكور)

التظلم من قرار لجنة التقدير :

أجازت المادة الخامسة من هذا القانون للمالك اوالمستاجر أن يتظلم خـلال ٦٠ يوما من تاريخ الاخطار بقرار لجنة التقدير .

ويكون التظلم امام مجلس المراجعة المنصوص عليه فى المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

وتم تعديل تشكيل مجلس المراجعة بحيث يكون برئاسة قاض ينادبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة وعضوية اثنان من مهندسي الادارة الهندسية المحلية بالمحافظة يعينان بقرار من المحافظ.

كما نص القانون على عدم قابلية القرار الصادر من مجلس المراجعة للطعن فيه (م٥) (وقضى بعدم دستورية النص) وجاء بالمذكرة الاضاحية لهذا القانون (الصادر فى ٣١ يناير سنة ١٩٦٢) انه صدر لعدم اطلاق يد الملاك فى تحديد الايجارات ومغالاتهم فى تقدير الاجرة والتحايل على القانون بشتى الطرق لتوقعهم صدور التشريعات التى تقضى بالتخفيض مما يهدد العلاقة بين المؤجرين والمستاجرين بعدم الاستقرار .

القيمة الايجارية المحددة بواسطة لجان التقدير شمولها مصروفات الاصلاح والصيانة :-

و " مفاد المادة الاولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الاماكن والفقرة الاولى من القرار التفسيرى التشريعى الملزم رقم ١ لسنة ١٩٦٤ ، ان القيمة الايجارية للاماكن الخاضعة لهذا القانون والمحددة بواسطة لجان التقدير لاتقابل فقط صافى فائدة استثمار العقار أرضا وبناء ومقابل استهلاك رأس المال وإنما تشمل كذلك مصروفات الاصلاحات و الصيانة والادارة ، بمعنى انه لايحق للمؤجر بعد تقدير القيمة الايجارية وفق أحكامه أن يتقاضى من المستاجر مقابلا لهذه الخدمات الاضافية ، اذ يفترض انه تقاضى مقابلها ضمن الأجرة المحددة بواسطة لجان التقدير "

(الطعن رقم ٢٤١ لسنة ٤٣ ق جلسة ٨ يونيو ١٩٧٧ ص ١٣٩٢) .

عدم اختصاص لجان تقدير الأجرة بتقدير أجرة الاماكن المتعاقد عليها قبل ١٩٦٥/٢/٢٢ -شرطه-أن يكون قد أخطر عنها أو شغلت فعلاً قبل هذا التاريخ :-

" عالج المشرع مادرج عليه بعض المؤجرين من إعطاء عقود الايجار التالية لتاريخ العمل بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ تاريخا سابقا على تاريخ نفاذه في ١٩٦٥/٢/٢٢ والنص في هذه العقود على اجور تعاقدية مرتفعة كي يستفيدوا من أحكام التقدير الحكمى سالف الذكر فأصدرت اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ القرار التفسيرى رقم ٩ لسنة ١٩٦٥ وقد نصت المادة الثانية منه على انه لا تختص اللجان بتقدير أجرة الاماكن المتعاقد عيلها قبل ١٩٦٥/٢/٢٢ اذا كان قد تم اخطار اللجان عنها أو شغلت فعلا قبل هذا التاريخ " ومؤدى ماتقضى به هذه المادة – وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة – ألا اختصاص للجان تقدير الايجارات لتحديد أجرة الاماكن المتعاقد عليها قبل ١٩٦٥/٢/٢٢ متى كان المؤجر قد أخطر عنها تلك اللجان أو ثبت أن الاماكن المؤجرة قدشغلت قبل هذا التاريخ"

(الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٤٩ ق جلسة ٥ابريل ١٩٨٤ ص ٩١٧)

القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ :

١. **الاماكن التي يسرى عليها التخفيض** : هى الاماكن الخاضعة لاحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانونين رقمى ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ويراعى أن المستاجر- لهذه الاماكن يحق له الجمع بين التخفيض الوارد باحكام أحد تلك القوانين والتخفيض الوارد باحكام القانون رقم ٧ لسنة١٩٦٥ .

٢.الاماكن الخاضعة لاحكام القانون رقم٤٦ لسنة ١٩٦٢ سواء تم تقدير قيمتها الايجارية بمعرفة لجان الطعن تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه اوتقديرا غير نهائى

وقد تضمنت احكام التخفيض فى هذا القانون المادتين الاولى والثانية منه :

مادة (١) :- " تخفض بنسبة ٢٠ ٪ الأجرة الحالية للاماكن الخاضعة لاحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ القانونين رقمى ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، ١٦٨ لسنة ١٩٦١.

وتسرى التحفيضات المشار اليها فى هذه الفقرة اعتبارا من الاجرة المستحقة عن شهر مارس سنة ١٩٦٥ . واذا كان المؤجر الذى تنطبق عليه الشروط الواردة فى القوانين السالفة الذكر لم يكن قد سبق تاجيره قبل العمل باحكام هذا القانون يكون التخفيض عند التعاقد على تاجيره بالنسب المشار اليها فى القوانين سالفة الذكر على اساس اجرة المثل السارية عند انشاء المكان مخفضا بالنسب المشار اليها فى الفقرة السابقة "

مادة (٢) : "تخفض بنسبة ٣٥٪ الاجرة المتعاقد عليها للاماكن الخاضعة لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ التى لم يكن قد تم تقدير قيمتها الايجارية تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه.

وتعتبر الأجرة المخفضة طبقا للفقرة السابقة تحديدا نهائيا غير قابل للطعن فيه للقيمة الايجارية ويسرى بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الإيجار .

وبالنسبة للأماكن التى يكون قد تم تقدير قيمتها الايجارية تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه تعدل هذه القيمة على اساس الاجرة المخفضة طبقا لحكم هذه المادة أو طبقا للتقدير الذى تم وفقا لاحكام ق ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ايهما اقل وذلك اعتبارا من الاجرة المستحقة عن شهر مارس سنة ١٩٦٥ "

وبررت المذكرة الايضاحية لهذا القانون التخفيض الذى تضمنه بانه استمرارا للرقابة على الملكية العقارية للمبانى حتى لاتجنح الىالاستغلال وان الدولة تراقب العلاقة بين المؤجرين و المستاجرين لتبادر إلى معالجة اى انحراف أو نقص يكشف عنه التطبيق العملى .

<u>القيمة الإيجارية التعاقدية المخفضة طبقا لهذا القانون شمولها مالزم به المستاجر مقابل الخدمات الاضافية والميزات :</u>

"- مفاد ما تنص عليه المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وما أفصحت عنه مذكرة الإيضاحية - بشأن الدافع لإصداره أن القيمة الايجارية المخفضة طبقا للقانون رقم ٧ لسنة١٩٦٥ لا تخرج في عناصرها وفحواها عن مدلول القيمة الايجارية المحددة وفق القانون رقم٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، وأن المشرع استعاض عن التقدير الواقعى للأجرة الذى نص عليه القانون الأخير بتقدير حكمى لها عن طريق إجراء خفض في عقود الإيجار بالنسبة التى حددها اعتبارا بأنها النسبة التى يضيفها المؤجرون عادة على القيمة الايجارية الحقيقية بما يؤدى إلى التسوية بين التقدير الحكمى والتقدير الواقعى ، ويؤيد هذا النظر أن الفقرة الأخيرة من المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسن ١٩٦٥ اوجبت أن تعدل القيمة الايجارية للاماكن التى تم تقديرها نهائيا على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم الفقرة الاولى منها أو طبقا للتقدير الذى تم وفقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل ، والمفاضلة بين قيمتين لا تتأتى إلا على أساس مدلول موحد لكل منهما ، لما كان ذلك وكان هذا القانون الأخير اورد أسساً موضوعية لتقدير القيمة الايجارية شاملة مصروفات الإدارة التى ضرب التفسير التشريعى أمثلة لها ، واورد بنصوصه الآمرة أن تحل إرادته محل إرادة المتعاقدين الحرة فلا يستساغ ان يكون قصد عدم انصراف التقدير الحكمى إلى مقابلها وترك أمر الاتفاق عليها إلى إرادة المتعاقدين ، لما كان ما

تقدم وكان يستتبع أن تدخل في الأجرة المتعاقد عليها التى تتخذ أسسا في تطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ كل ما التزم المستأجر في عقد الإيجار بأدائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ، ويندرج في ذلك الأجرة وما يلحق بها من مقابل الخدمات ، وتضاف هذه الملحقات بعد تقويمها إلى الأجرة الأصلية المسماة في العقد لتكون من مجموعها الأجرة المتعاقد عليها والتى تتخذ أساساً للتقدير الحكمى ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأجرى التخفيض على الأجرة المتعاقد عليها شاملة ما اتفق عليه الطرفان بالنسبة لمصروفات الإدارة ، فان النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس"

(الطعن رقم ٧١٥ لسنة ٤٣ ق جلسة ٨ يونيو ١٩٧٧ ص١٣٩٢) .

<u>الأجرة الاتفاقية الخاضعة للتخفيض الوارد بالقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ اختلافها من عقد لآخر بما لا يجوز معه التحدى بتماثل المكان أو الإخلال بالمساواة بين المستأجرين :</u>

" إذ كان القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ قد اتخذ من الأجرة التعاقدية وفقاً لإرادة المتعاقدين أساسا يجرى عليه التخفيض ، وكانت هذه الأجرة الاتفاقية – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – تختلف بهذه المثابة من عقد لآخر دون نظر إلى ما قد يكون بين وحدات العقار الواحد من تماثل أو اختلاف في الميزات التى تتمتع بها كل وحدة ، فانه لا وجه لما يثيره الطاعن من أن تطبيق ذلك القانون على الشقة موضوع النزاع من شأنه ان يخل بالمساواة بين المستأجرين في ذات العقار قولا منه أنها تفوق الطابقين الآخرين موقعا وصقعا"

(الطعن رقم ١٢٣ لسنة ٤٣ق جلسة ٩ فبراير ١٩٧٧ ص٤٢٢) .

<u>أجرة المثل :</u>– هى أجرة المثل السارى عند إنشاء المكان – والمقصود بعبارة عند إنشاء المكان – هو تمام بنائه وإعداده للسكنى بالفعل .

ويتعين الرجوع إلى تاريخ الانتهاء من إنشاء المبنى للوصول إلى أجرة المثل بعد استنزال التخفيض الوارد عليها ثم إجراء التخفيض الوارد بهذا القانون ٢٠٪

فإذا كانت أجرة المثل لوحدة في مبنى خاضع لأحكام القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ مبلغ ١٠ جنيهات فإنها تخفض ١٥٪ بالقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ثم تخفض ٢٠٪ بهذا القانون ، وبالتالى يتم الجمع بين التخفيضين ويكون أجمالى التخفيض ٣٥٪ وتصبح أجرتها بعد التخفيض ٦,٥ جنيه .

القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ :

رأى المشرع ان قوانين تخفيض الاجرة لاتعدو ان تكون علاجا مؤقتا لايجار الأماكن وقد ترتب على كثرة التشريعات -وهى تعالج موضوعا واحدا- الكثير من الصعوبات في التطبيق فضلا عن أن بعضها بسبب مضى وقت طويل على العمل بها أصبح لا يساير الاوضاع الراهنة في مجال الإسكان واقتضى الأمر إصدار تشريع شامل لجميع الأحكام التى تنظم العلاقة بين الملاك والمستأجرين ، ويستهدف المشرع تشجيع القطاع الخاص على القيام بدور فعال في مجال الإسكان (المذكرة الإيضاحية للقانون).

وقد تضمن ذلك القانون أحكاما شاملة لعلاقة المالك بالمستأجر و منها أحكام الأجرة -في الأماكن السكنية و غير السكنية أهمها انه انشأ ايضا لجانا لتحديد الأجرة أجاز لها القيام بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية و أجاز للمستاجر إخطارها و الزم المالك بإخطار اللجنة في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ اول عقد إيجار عن أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لاول مرة بأية صورة من صور الإشغال ، ووضع عدة معايير للاستهداء بها في تقدير قيمة الارض بان تقدر بثمن المثل وقت البناء والمبانى والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة

وغيرها ، وفي حالة التعليه يعـاد تقدير قيمـة الارض عنـد تقدير الامـاكن محـل التعليه – بشرط مرور خمس سنوات على الاقل من تاريخ إنشاء المبانى الاصلية.

وأجاز الطعن على قرارات اللجنـة أمـام المحكمـة الابتدائيـة الكـائن في دائرتها المكان المؤجر خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بقرار اللجنة .

واوجب القانون على المالك الحصول على ترخيص مسـبق مـن الجهـة الادارية لإقامة المبنى وإلا عوقب بالحبس .

وتضمن ذلك القانون أحكاما إنتقالية مفادها استمرار العمـل بـالقوانين السابقة المنظمة لإيجـار الأمـاكن والمتعلقـة بتخفيـض الأجـرة بالنسبة إلى نطـاق سريان كل منها .

الاماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون :–

هى الاماكن التى يرخص في إقامتها من تـاريخ العمـل بـه وهـو تـاريخ نشره في ١٨ أغسطس ١٩٦٩ ، والمؤجرة لغرض السكنى أو لغيره من الاغراض واذا اقيم المبنى بدون ترخيص فانه يشترط لخضوعه لأحكامـه أن يكـون قـد تـم الانتهاء من إنشائه واعـداده لغـرض السـكنى أو غـيره مـن الاغـراض في تـاريخ العمل به ويتم تقدير الاجرة للوحدات المنشـأة بـدون ترخيـص بالقيـاس لأجـرة مثيلاتها من حيث الموقع والمساحة و المنشأة في تاريخها بترخيص .

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

نظمـت أحكـام القـانون رقـم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أحكـام تقديـر أجـرة الاماكن المؤجرة لغرض السكنى أو لغير غرض السكنى وجعلت تقديرها بمعرفـة لجان تقدير ، تضمنت نصوص القانون كيفية تشكيلها ، واوجبت المادة ١٣ منه على مالك البناء في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ اول عقد إيجار أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لاول مرة بأيـة صـورة مـن صـور الإشـغال أن يخطـر اللجنـة لتقـوم بتقديـر أجـرة المبنـى وتوزيعهـا علـى وحداتـه

،وأجازت للمستأجر إخطار اللجنة ، كما أجازت للجنة ان تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية ووضعت المادتين ١٤،١٥ من القانون بعض القواعد للاهتداء بها من قبل اللجنة عند تقدير أجرة وحدات المبنى ، وقضت المادة ١٦ منه بإعادة تقدير الارض في حالةالتعلية بشرط مرور سنتين على الاقل من تاريخ إنشاء المبانى الاصلية بالنسبة لتحديد أجرة المبانى المستجدة فقط ، وجعلت المادة ١٧ منه قرارات اللجنة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية اذا لم يطعن عليها ، ويكون الطعن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الاخطار بالقرار وذلك أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار والتى يتعين أن يلحق بتشكيلها مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الاقل يختاره المحافظ بشرط الا يكون قد اشترك في تقدير القيمة الايجارية مع اللجنة ولا يكون له صوت معدود في المداولة ، ويبطل الحكم في حالة خلو تشكيل المحكمة منه ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر من المحكمة في تقدير الاجرة الا للخطأ في تطبيق القانون .

الاماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون :

هى الامـاكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الاغراض والمرخص باقامتها

منذ تاريخ العمل به أى منذ ٩ سبتمبر ١٩٧٧ اليوم التالى لتاريخ نشره واذا أقيم المبنى بدون ترخيص فانه يشترط لخضوعه لأحكامه أن يكون قد تم الانتهاء من انشائه واعداده لغرض السكنى أو لغيره من الاغراض في تاريخ العمل به ويتم تقدير الاجرة للوحدات المنشأة بدون ترخيص بالقياس لأجرة مثيلاتها من حيث الموقع والمساحة و المنشأة في تاريخها بترخيص .

دستورية لجان تقدير الاجرة : قضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ٧ يونيو ١٩٩٧ برفض الدعوى بعدم دستورية المادتين ٨،٩من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩

والمادتين ١٢، ١٣ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والخاصة بتحديد أجرة الاماكن الخاضعة لاحكام هذين القانونين عن طريق لجان تقدير الاجرة ، وأسست المحكمة الدستورية العليا قضاءها على أن تلك النصوص قد صدرت قبل تعديل المادة الثانية من الدستور في ٢٢ مايو لسنة ١٩٨٠ والتى قيدت المشرع بمراعاة الاصول الكلية للشريعة الاسلامية وبالتالى تكون بمنآى عن الرقابه الدستورية التى تباشرها المحكمة الدستورية العليا كما أن ما تغياه المشرع من تنظيم لجان تقدير الاجرة وتقرير اختصاصها بتحديد الاجرة هو ان يحيطها بقواعد واجراءات ميسرة تضبط عملها وبمراعاة الا يكون تقديرها لهذه الاجرة نهائيا بل تجوز مراجعتها فيه عن طريق الطعن في قراراتها أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر فان حق التقاضى بشأنها يكون مكفولاً كما ان الملكية الخاصة لم تعد حقا مطلقا بل يجوز تنظيمها يكفل أداءها لوظيفتها الاجتماعية التى تتحدد في نطاق العلائق الايجارية بمراعاة خصائص الاعيان المؤجرة وزمن إنشائها وطبيعة المصالح التى تتزاحم من حولها وضرورة موازنتها بما يكفل التوفيق بينها على ضوء استشراء أزمة الاسكان وحدة تفاقمها في زمن معين وقد نظم القانون المطعون فيه في مجال الاعيان التى سرى عليها حقوق المؤجرين جميعهم وفقا لأسس موحدة لا تمييز فيها بين بعضهم البعض وانتظمتهم بالتالى القواعد ذاتها في شأن تقدير أجرة الاعيان وليس هناك سند لإخلال النصين المطعون عليهما لمبدأ تكافؤ الفرص ولا يناقضان حكما آخر في الدستور "

(الطعن رقم١٦ لسنة١٧ قضائية دستورية جلسة ٧ يونيو ١٩٩٧ منشورة بالجريدة الرسمية العدد ٢٥ في ١٩ يونيو سنة ١٩٩٧) .

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

حاول المشرع بإصدار هذا القانون الحد من القيود التى فرضها على العلاقة بين المالك والمستأجر بأن أخرج بالمادة الاولى فقرة اولى منه الاماكن المؤجرة لغير غرض السكنى من التحديد القانونى لاجرة الاماكن المعمول بها في القوانين السابقة اذ جاء النص واضحا بأنه لا يجوز أن تزيد الاجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى إعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على .... الخ ، ومن ثم فان الاجرة المستحقة طبقا لهذا القانون للأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى هى الاجرة الاتفاقية المحددة بعقد الايجار وترك تحديدها لإرادة المتعاقدين .

ولكن إذا فرض وقامت لجنة الطعن بتقدير أجرة المكان من تلقاء نفسها بالنسبة للاماكن المؤجرة لغير غرض السكنى والمقامة من ٣١ مايو ١٩٨١ فان قرار اللجنة يعد باطلا لإنتفاء ولايتها ويمكن للمالك أو المستأجر الطعن عليه أمام المحكمة الابتدائية المختصة .

و" تحديد أجرة الاماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للأسس المنصوص عليه فيها ، المادتان ٤، ٥، من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة الخاصة خلال ٩٠ يوما –حالاته– عدم مراعاته للميعاد المذكور –أثره – سقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للاجرة نهائيا ونافذا مؤداه إختصاص لجان تقدير الاجرة في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائى المتعلق بالنظام العام واعتبارها جهة طعن أثره قيام المالك بتقدير أجرة الاماكن الخاضعة له وصيرورته نهائيا بعدم الطعن عليه من المستأجر أثره عدم جواز تصدى لجنة تحديد الاجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر بعد فوات الميعاد لتحديد أجرتها لإنتفاء ولايتها مخالفتها ذلك لكل من المؤجر

والمستأجر التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأه لصدوره من لجنة لا ولاية لها في إصداره .

(الطعن رقم ٢٤٥١ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٥/٤/٣٠) .

الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون :- هى الاماكن المرخص في إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل به أى من ٣١ يوليو ١٩٨١ وهو اليوم التالى لتاريخ نشره .

القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ :-

رغبة من المشرع في تشجيع أصحاب رأس المال ودعوتهم إلى المساهمة في حل مشكلة الاسكان بعد إستفحالها وبعد أن كشف الواقع العملى عن وجود مئات الآلاف من الاماكن الخالية الغير مستغلة خشية الوقوع في دائرة المحظور وهو الامتداد القانونى للعقود والتحديد القانونى للاجرة صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بالنص على سريان أحكام القانون المدنى على الاماكن التى لم يسبق تأجيرها والاماكن التى انتهى أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لاحد حق البقاء فيها ومن ثم تكون الاجرة وفقا لهذا القانون هى الاجرة الاتفاقية التى اتفق عليها المتعاقدان بإرادتهما .

الاماكن التى تخضع لأحكام هذا القانون :

جميع الاماكن المتعاقد عليها منذ تاريخ العمل بأحكامه أى منذ ٣١ يناير سنة ١٩٩٦ ولا عبرة هنا لتاريخ إنشاء المبنى أو الترخيص بإقامته .

القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ :-

وهو ما سوف نعرض له بشئ من التفصيل ونتناول أحكام الزيادة المقررة بنص المادة ٣ منه وكيفية حسابها على ضوء الاجرة القانونية السابقة على صدور هذا القانون وايضا في حالة تأجير المكان أو جزء منه مفروشا أو تغيير إستعمال العين أو جزء منها إلى غير غرض السكنى .

الفصل الثانى

الزيادة في أجرة المكان بالمادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧

تنص المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه :-

" اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، تزاد في اول يناير من كل سنة أجرة الاماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء حتى لو ادخلت عليها تعديلات جوهرية.

ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده ، ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض .

وتحدد الزيادة المشار إليها وفقا للنسب الاتية :

أ- ٣٠٪ عن الاماكن المنشأة قبل اول يناير ١٩٤٤ .

ب- ٢٠٪ عن الاماكن المنشأة منذ اول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ .

حـ- ١٠٪ عن الاماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ حتى ٦ من أكتوبر ١٩٧٣

د- ٥٪ عن الاماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

وقضى نص المادة ٨ من القانون المذكور بأن :

" تـودى الزيـادة المنصـوص عليهـا في المـادة السـابقة في ذات المواعيــد المحددة لسداد الاجرة الاصلية ويترتب على عدم سداد هذه الزيـادة مـا يـترتب على عدم سداد الاجرة من آثار"

وقضى نص المادة ٣ من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بأن :

" تحدد الاجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغـراض السـكنى المحكومـة بقوانين ايجار الاماكن بواقع :

- ثمانية أمثال الاجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة قبل يناير ١٩٤٤ .
- وخمسة أمثال الاجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة مـن اول ينـاير ١٩٤٤ وحتى ٤نوفمبر
- وأربعة أمثال الاجرة القانونية الحالية للاماكن المنشـأة مـن ٥ نوفمـبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣
- وثلاثة أمثال الاجرة القانونية الحالية للاماكن المنشـأة مـن ٧ أكتوبـر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر١٩٧٧ .

ويسرى هذا التحديد اعتبارا من موعد استحقاق الاجرة التاليـة لتـاريخ نشر هذا القانون

وتزداد الاجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة مـن ١٠ سـبتمبر ١٩٧٧ وحتـى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠٪ اعتبارا من ذات الموعد ثم تسـتحق زيـادة سـنوية بصفة دورية في نفس هذا الموعد من الاعوام التالية بنسـبة ١٠٪ مـن قيمـة آخـر أجرة قانونية لجميع الاماكن آنفة الذكر .

وتسرى الزيادة الدورية على الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى في القـرى التي يسرىعليها القانون:

وقضـى بـأن " الزيـادة في القيمـة الايجاريـة المنصـوص عليهـا في المـادة السـابعة مـن ق ١٣٦ لسـنة ١٩٨١ سـريانها علـى جميـع الامـاكن المؤجـرة

لاستعمالها لغير أغراض السكنى سواء كانت في عواصم المحافظات أو البلاد المعتبرة مدنا ، أو في القرى التى يسرى عليها القانون "(الطعن ١٠٢٣ لسنة ٦٠ق - ١٩٩٤/٤/١٦ لم ينشر بعد)

والزيادة الدورية في الاجرة المستحقة للمالك وفقا لنص المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فرضها المشرع على الاماكن المؤجرة لغير غرض السكنى كما تخضع لها الاماكن المؤجرة لغرض السكنى وقام المستأجر بتغيير استعمالها فيما بعد إلى غير غرض السكنى وتختلف هذه الزيادة باختلاف تاريخ انشاء المبنى .

وتسرى هذه الزيادة على جميع الاماكن المؤجرة لغير غرض السكنى سواء تلك التى تخضع لسريان أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو القوانين التى سبقته أو صدرت لاحقة عليه باعتباران النص الذى فرضها (مادة ٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١) نصا آمرا متعلقا بالنظام العام ويسرى بأثر فورى على المراكز القانونية القائمة وقت العمل به ولو كانت ناشئة قبله .

وقضى بأن " من المقرر وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض ان القانون يسرى على الوقائع التى تنشأ بعد نفاذه إلا اذا كان قد استحدث أحكاما متعلقة بالنظام العام أفرغتها نصوص آمرة فانها تسرى بأثر فورى على المراكز القانونية القائمة وقت العمل به ولو كانت ناشئة قبله " .

(الطعن رقم ٥٠ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٠/١٢/١٣ص) .

والزيادة الدورية في أجرة الاماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى - مادة ٧ من قانون ١٣٦ السنة ١٩٨١ - احتسابها على اساس القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء لاعلى اساس الاجرة الاتفاقية بمعنى أنه يتعين احتسابها على الاساس المذكور حتى لو تعدلت بعد ذلك بالزيادة كحالة إدخال تعديلات جوهرية بالعين

وزيادة الاجرة نتيجة هذه التعديلات أو زيادتها بنص قانونى كحالة المادة ٣ من قانون ٦ لسنة ١٩٩٧ أو تعدلت قبل ذلك بإجراء تخفيض على أجرة الأساس أو الأجرة المقدرة بمعرفة لجنة الطعن إذ لا عبرة في جميع الاحوال - عند حساب هذه الزيادة - بما طرأ على الاجرة من تخفيض أو زيادة .

كما يتعين احتسابها على هذا الاساس دون ان تشمل الزيادة هذه الضريبة وقضى " بأن النص في المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن تأجير وبيع الاماكن يدل على أن الزيادة الدورية الثابتة في أجرة الاماكن المؤجرة لغير غرض السكنى المشار إليها في هذا النص تحدد على اساس القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضرييبة على العقارات المبنية في ذات وقت إنشاء العين وليس على أساس الاجرة شاملة هذه الضريبة ، لما كان ذلك وكان الثابت بالاوراق ان الطاعن قد تمسك امام محكمة الموضوع بوجود منازعة جدية على قيمة الاجرة المطالب بها لاحتسابها على خلاف الاساس المتقدم وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد احتزأ في الرد على ذلك بسبق سداد الطاعن للاجرة في الدعوى السابقة دون ان ينازع في قيمتها ولم يعن ببحث هذا الدفاع الجوهرى وصولا الى مدى جدية المبرر الذىساقة للتأخير في سدادها فانه يكون معيبا بالقصور في التسبيب"

(الطعن ٢٦٩١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٥/٥) .

وأن " الزيادة الدورية في القيمة الايجارية للاماكن المؤجر لغير أغراض السكنى مادة ٧ قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وجوب احتسابها على اساس القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء لا على اساس الاجرة الواردة بعقد الايجار"

(الطعن رقم ٦٧٣٥ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٥/٢٦ لم ينشر بعد)

وأن " الزيادة الدورية في أجـرة الامـاكن المؤجـرة لغير أغـرض السـكنى م٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وجوب احتسابها على اساس القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء حتـى ولـو أدخلـت عليها تعديلات جوهرية "(الطعن رقم ٤٧٠٦ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٥/٢٦ لم ينشر بعد)

فاذا كان المكان منشأ من اول يناير ١٩٤٤ و أجرة العين ١٠ جنيهات وهى التخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشـاء ثم عدلت أجرتها بالتخفيض بنسبة ٣٥٪ وفقـا للقوانـين التـى خفضـت الاجـرة فأصبحت ٦,٥٠ج ثم تم تقدير أجرتها بمبلغ عشرين جنيها بعد إجراء تعديلات جوهرية على العين فان الزيادة الدوريـة النصـوص عليهـا بالمـادة ٧ مـن القـانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تحسب على اساس أجرة ١٠ جنيهات .

وقضى بأن "النص في المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسـنة١٩٨١ في فصل عنوانه(في شـأن تصحيـح بعـض اوضـاع الامـاكن القديمـة) علـى ان اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، تزاد اول كل ينـاير مـن كـل سنة أجـرة الاماكن المؤجرة لغير أغـراض السـكنى المنشـأة حتـى ٩ سـبتمبر ١٩٧٧ زيـادة دورية ثابته بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة علـى العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهريـة فى ضوء ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية من أنه " تقرر زيـادة أجـرة المبـانى التى خضعت لقوانين تخفيض الايجارات " وما كشف عنه تقريرا للجنة المشتركة من لجنة الاسكان ومكتب لجنة الشـئون الدسـتورية والتشـريعية مـن أن المشـرع رأى أن الأصل أن عقد الايجار عقد رضائى يخضـع للاحكـام العامـة في القـانون المدنى ولكنه خرج عن هـذا الاصـل لظـروف اسـتثنائية تقيـد سـلطة المؤجـر في الاخلاء وفي تحديد الاجرة لصالح المستأجر حتى بـاتت إيجـارات المبـانى القديمـة تتسم بالضآلة فعزف ملاكها عن إصلاحها وهو مـا يهـدد هـذه الـثروة القوميـة

فعمد المشرع إلى تقرير هذه الزيادة تعويضا لملاكها عن انخفاض أجرتها وتدبيرا لمصدر صيانتها وترميمها ، فكل ذلك يدل على أن المشرع استهدف من تقرير هذه الزيادة علاج آثار تدخله بتقييد سلطة المؤجر في تحديد الاجرة ، فأراد رفع الغبن الناشئ عن التشريعات السابقة على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بنسب متفاوته لتتلاءم مع ما قدره من غبن متفاوت بحسب تاريخ تحديد الاجرة ومعتبرا في ذلك القيمة الايجارية المتخذة اساسا للضريبة على العقارات في ذات وقت الانشاء حتى لو تعدلت بعد ذلك لما بين خضوع المباني لقوانين إيجار الاماكن وتحديد أجرتها وبين خضوعها للضريبة على العقارات المبنية من ارتباط من شأنه اعتبار ربط الضريبة علامة على تحديد الاجرة ولازم ذلك ان المشرع اشترط لزيادة أجرة هذه العقارات أن تكون أجرتها قد خضعت للتحديد القانوني قبل العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فذلك هو هدف تقدير هذه الزيادة وإلا وجب الزام إرادة أطراف العلاقة الايجارية احتراما للقواعد العامة التي أكد تقدير اللجنة سالفة الذكر على سعى المشرع للعودة إليها ويؤكد هذا النظر ان المشرع كشف في المادة الاولى من القانونين رقمي ٥٢لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عن رغبة في عدم زعزعة الروابط القانونية بالنص على ألا يكون لهذا القرار أثر على الاجرة المتعاقد عليها قبل هذا السريان "

(الطعن رقم ٢٢٧٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٥)

ولما كان اساس هذه الزيادة رغبة المشرع في تعويض ملاك المباني القديمة خاصة التي تعرضت لتخفيض في أجرتها وكذلك تدبيرمصدر صيانتها وترميمها وهذا لا يتوفر في حالة أجرة اتفاقية ومن ثم فان المكان المحدد أجرته بأجرة اتفاقية لا يتمتع بهذه الزيادة مطلقا .

ويلتزم المالك بتخصيص الزيادة المقررة له بالمادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لمواجهة تكاليف الترميم الصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده

فاذا كانت أجرة العين المنشأة منذ اول يناير ١٩٤٤ حتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ مبلغ ٦,٥٠٠ (بعد التخفيض) وأجرتها المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء مبلغ ١٠ تكون الزيادة في الاجرة ١٠×١٠٠٪ = ١٠ جنيهات يخصص المالك منها مبلغ ٥ جنيهات لحساب أعباء الترميم والصيانة وتكون بمثابة أمانة تحت يده .

ونرى أن عدم الوفاء بالزيادة في الاجرة الواردة بالمادة ٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سواء الجزء المخصص للمالك أو المخصص لأعباء الترميم والصيانة يترتب عليه ما يترتب على عدم الوفاء بالاجرة من آثار ومنها الاخلاء وفقا لما تقضى به المادتين ١٨،٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

وهذا الامر يختلف عن حصة المستأجر في تكاليف أعباء الصيانة والترميم التى قررتها المادة ٩ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إذ لا يترتب على عدم سداد المستأجر لها القضاء بإخلائه لان اسباب الاخلاء وردت على سبيل الحصر وليس من بينها عدم سداد حصة المستأجر في تكاليف الترميم والصيانة بينما جاء نص المادة ٨ صريحا في ترتيب أثر الاخلاء لعدم الوفاء بالاجرة على حالة عدم الوفاء بتلك الزيادة وهو ما أكدته محكمة النقض إذ قضت بأن :

" إذ كانت المادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أجازت للمؤجر ان يطلب إخلاء المستأجر إذا لم يتم بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك ، فان مؤدى ما تقدم انه اذا قام المستأجر بالوفاء بالاجرة وتراخى في سداد حصته في تكاليف الترميم أو الصيانة الدورية والعامة لا يترتب عليه إخلاؤه لان هذا الجزاء قاصر على حالة تأخير

المستأجر في سداد الاجرة دون تكاليف الترميم أو الصيانة (م ٩ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١) التى لا تأخذ حكمها ولا يترتب على التراخى في الوفاء بهـا ذات الآثار" (الطعن رقم ١٠٨٤ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٨٧/٤/٨ ص٥٥٨) .

ويقصد بعبارة "تعتبر أمانة تحـت يـده " الـواردة بالمـادة ٧ مـن القـانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ان يكون المالك مسئولا مسئولية جنائية عند عـدم تخصيصه نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة .

ولا يجوز زيادة الاجرة للاماكن المؤجرة لغير غرض السكنى مقابل أعمـال الترميم والصيانة وتكون مثل هذه الزيادة فيما لو اتفق عليهـا في حكـم الاتفـاق على أجرة تزيد عن المقرر قانونا ويقع باطلا بطلانا مطلقا من النظام العام .

واذا لم يقم المالك بتخصيص نصف هذه الزيادة لأعباء الترميم والصيانة عوقـب بالحبس الوجوبى بتهمة تبديد هذا المبلـغ عمـلا بالمـادة ٣٤١ عقوبـات علـى ان يقـوم شـاغلوا العقـار أو بعضهـم بإعذاره لصـرف المبلـغ علـى اعمـال الـترميم والصيانة حينما تستلزم حالة العقار ذلك .

واذا لم تف حصيلة هذه الزيادة المنصوص عليهـا بالمـادة السـابعة لإتمـام عمليات الترميم والصيانة بالمبنى توزع التكاليف بين الملاك والمستأجرين بالنسب الواردة بالمادة ٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

ويثور التساؤل بالنسـبة لنصـف الزيـادة الـواردة بالمـادة ٧ مـن القـانون المذكور والمخصصة لأعبـاء الترميم والصيانـة - هـل يتـم إدخالهـا في حسـاب الاجـرة وإضافتهـا إلى الاجـرة الاصليـة واعتبارهـا أجـرة قانونيـة تضـاعف عنـد مضاعفة الاجرة وفقا لحكم المادة ٣ من قانون٦ لسنة ١٩٩٧ ؟

نرى أن المشرع استهدف من إصدار القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ زيادة أجرة الاماكن القديمة المؤجرة لغير غرض السكنى تعويضا لأصحابهـا عمـا لحق بالاجرة من تخفيض وتحديد قانونى في ظل تشريعات الاسـكان المتعاقبـة السـابقة

على القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بينما كان هدفه من تخصيص نصف الزيادة الواردة بالمادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مواجهة تكاليف الترميم والصيانة لتلك المباني لاعتبارات الصالح العام باعتبارها ثروة قومية يجب الحفاظ عليها ، فان نصف الزيادة المخصصة لتكاليف الترميم والصيانة وان شرعت لمصلحة المباني وليس لصالح الملاك الشخصي وإزاء خلو نص المادة ٣ من قانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بتجنيب جزء من الزيادة الواردة بها لصالح الترميم والصيانة فذلك لا ينفي عن هذا الجزء المخصص لأعباء الترميم والصيانة اعتباره اجرة قانونية تضاف للاجرة الاصلية عند مضاعفتها بالمادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ ولو أراد المشرع عدم إضافة هذا الجزء أو تخصيص مضاعفته لأعباء الترميم والصيانة لنص على ذلك صراحة بالمادة ٣ من القانون المذكور ،ولا يدحض في ذلك القول بأن هذا الجزء لا يدفع عنه عوائد أملاك لتخصيصه لأغراض الترميم والصيانة لأنه كأمر طبيعي سيتم دفع عوائد أملاك عن الزيادة الناتجة عن مضاعفة هذا المبلغ لتحصيله لصالح الملاك ولا يمكن القياس على نص المادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لأن تشريعات الاسكان تشريعات استثنائية لايجوز القياس عليها ، ومن ثم يتعين اعتبار الجزء المخصص لأعمال الترميم والصيانة بالمادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أجرة قانونية تضاعف لصالح المالك بالمادة ٣ من ق ٦ لسنة ١٩٩٧ ولا يلتزم المالك بتجنيب المضاعفة لهذا الغرض ، والقول بغير ذلك يكون تخصيص للنص بلا مخصص ، ويدعم رأينا ان نصف الزيادة بالمادة ٧ من ق ١٣٦ لسنة١٩٨١ المخصص لأعباء الترميم والصيانة يدخل في حساب الاجرة القانونية عند حساب نسبة الزيادة المستحقة للمالك عند التأخيرالمفروش أو لتغيير الاستعمال لغير غرض السكني .

وقد أكدت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ هذا الرأى إذ قضت في المادة الاولى سادسا فقرة ٣ بأن " الاجرة القانونية الحالية هي آخر

أجرة استحقت قبل ١٩٩٧/٣/٢٧ محسوبة وفقا لما يلى .....في جميع الاحوال يحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها في قوانين إيجار اللاماكن بما في ذلك كامل الزيادة المنصوص عليها في المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه " .

والزيادة الدورية الواردة بالمادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تقف عند انتهاء خمس سنوات من تاريخ اول استحقاق لها أى تنتهى في نهاية سنة ١٩٨٦ بينما الزيادة الدورية المنصوص عليها في المادة ٣ من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ في فقرتها الاخيرة جاءت مطلقة ولم يحددها المشرع بوقت معين تقف عنده .

ويقصد بالاجرة القانونية الحالية آخر أجرة استحقت قبل ١٩٩٧/٣/٢٧ وهى أجرة الاساس أو أجرة المثل بالنسبة للاماكن التى تم شغلها أو تأجيرها حتى ١٩٦١/١١/٥ ولم تخضع لتقدير لجان تحديد الاجرة وما ورد عليها من تخفيضات وكذلك الاجرة المحددة بمعرفة لجان تحديد الاجرة حتى العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى سرى على الاماكن المرخص في إقامتها اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ ويضاف إلى هذه الاجرة كامل الزيادة الواردة بالمادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة١٩٨١ وكذلك الاجرة الاتفاقية المتعاقد عليها في ظل العمل بأحكام القانون الاخير ويضاف ايضا إلى تلك الاجرة الزيادة الناشئة عن تغيير المكان من السكنى إلى غير غرض السكنى أو نصفها في حالة التغيير الجزئي وكذلك الزيادة الناتجة عن التأجير مفروشاً أو الحصول على ميزة التأجير من الباطن أو التأجير مفروشا أو إدخال تعديلات أو تحسينات بالعين .

ويقصد بآخر أجرة قانونية هى آخر أجـرة بعـد إضافـة الزيـادة الـواردة بالمادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ مضافا اليها ايضا الزيادة الدوريـة الـواردة بالفقرة الاخيرة من المادة المذكورة .

فـاذا كـان المكـان منشـأ منـذ اول ينـاير ١٩٤٤ حتـى نوفمبر ١٩٦١ وأجرتـه الاصلية ٦,٥٠ بعد تخفيضها بنسبة ٣٥٪ فتكون أجرته المتخذة اساسـا لحسـاب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء مبلـغ ١٠ج فتصبح الاجـرة القانونيـة حتـى ١٩٩٧/٣/٢٦ مبلـغ ١٦,٥٠٠ وتكـون الزيـادة بالمـادة ٣ مـن القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ مبلغ ١٦,٥٠٠ × ٥ أمثـال = ٨٢,٥٠٠ وتكـون هـى آخر أجـرة مستحقة في ١٩٩٨/٣/٢٦ وتكـون آخـر أجـرة قانونيـة مسـتحقة اعتبارا من ٢٧مارس ١٩٩٨ حتى ٢٦مارس ١٩٩٩ (السـنة الاولى بعـد العمـل بق ٦لسنة ١٩٩٧) ٨٢,٥٠٠ ج + ١٠٪ (الزيادة الدورية بالمادة ٣ فقرة أخيرة مـن ق ٦لسـنة١٩٩٧)=٨٢,٥٠٠ج+٨,٢٥٠ ج= ٩٠,٧٥٠ج وفي السـنة الثانيـة للعمـل بقـانون ٦ لسنة ١٩٩٧ تكـون آخـر أجـرة قانونيـة ٩٠,٧٥٠ ج+١٠٪ (الزيادة الدورية)=٩٠,٧٥٠ج+٩,٠٧٥ ج= ٩٩,٨٢٥ جنيها .

وهكذا بالنسبة للسنة الثالثة والرابعة حيث يتعـين إضافـة نسـبة ال ١٠٪ الزيـادة الدورية إلى آخر أجرة قانونية وهو ما أكدته اللائحة التنفيذيـة للقـانون ٦ لسـنة ١٩٩٧ إذ نصت في المادة ١٣ منها على أنه :

" أعتبارا من موعد استحقاق الاجرة التالية ليـوم ٣/٢٦ مـن كـل عـام تستحق زيادة سـنوية بصفـة دوريـة بنسـبة ١٠٪ مـن قيمـة آخـر أجـرة قانونيـة استحقت قبل هذا الموعد أى بعـد المضاعفـة وإضافـة الزيـادات وذلـك بالنسـبة لجميع الاماكن المذكورة في المادة السابقة " .

ويراعى أن المشرع استخدم عبارة تحـدد الأجـرة القانونيـة للعـين بواقـع ثمانية أمثال أو خمسة أمثال أو أربعة أمثال أو ثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية

ولم يستخدم عبارة تزاد الأجرة القانونية للعين فتكون الأجرة القانونية بعد إضافة الزيادة الواردة بالمادة ٣ من ق ٦ لسنة ١٩٩٧ تعادل ثمانية أو خمسة أو أربعة أو ثلاثة أمثال الأجرة القانونية في تاريخ ١٩٩٧/٣/٢٦ فإذا كانت أجرة العين حتى ذلك التاريخ ١٠ جنيهات تكون الزيادة المستحقة ٧٠ جنيها وبالتالى تكون قد حددت بثمانية أمثال وهو ٨٠ جنيها إذا كان المبنى منشأ قبل يناير ١٩٤٤ ولو أن المشرع استخدام عبارة تزاد إلى ثمانية أمثاليها لرتب على ذلك إضافة الأجرة المضاعفة إلى الأجرة الاصلية أى تكون ١٠ج + ثمانية أمثالها = ٩٠ جنيها وهو ما لم يستخدمه النص وبالتالى فإنه إزاء وضوح النص يتعين احتساب الأجرة بتحديدها بثمانية أمثال الأجرة المحددة في ١٩٩٧/٣/٢٦ كما ذكرنا وليس بإضافة ثمانية أمثال إليها .

الفصل الثالث

الزيادة في الاجرة لوجود ميزة التأجير من الباطن والتأجير بقصد استغلال المكان مفروشا و مقابل التحسينات والاصلاحات

اولاً : ميزة التأجير من الباطن :-

في حالة التصريح الكتابى من المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن وهو ما بعد موافقة صريحة منه لاستعمال هـذه الميزة ، أو في حالـة موافقتـه الضمنيـة وذلك بعلمه بواقعة التأجير من الباطن وسكوته فترة طويلة دون اعـتراض ، فـان ذلك يعد تنازلا من جانب المالك عن استعمال حقـه في طلـب الاخـلاء بسـبب التأجير من الباطن .

وقد يتفق المالك والمستأجر على تضمين عقد الايجار ميزة التـأجير مـن الباطن دون تقويمها واضافة مقابلها إلى الاجرة القانونية الواردة بالعقد فان ذلـك يعد نزولا ضمنيا من المالك عن مقابل هـذه الميزة ويـأخذ حكـم الاتفـاق علـى أجرة أقل لا يجوز للمالك المطالبة بها طوال فترة العقد المحددة ، وان كان يجوز له طلب مقابل ميزة التأجير من الباطن بعـد مـدة العقـد الاتفاقيـة واذا أختلـف المتعاقدان على تحديد مقابلها أو كانت مغالى فيها بما يجعلها تحايلا علـى أحكـام تحديد الاجرة الواردة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتشـريعات التـى سبقة جـاز اللجوء إلى المحكمـة لتقدير هـذه الميزة والمحكمـة تقدرهـا مـن واقـع سـلطتها الموضوعية دون معقب عليها في ذلك مادام تقديرها سائغا وليس فيه مـا يخـالف الثابت بالاوراق بشرط ألا تسقط الدعوى بطلب تقدير ميزة التأجير من البـاطن

أو تخفيض مقابل هذه الميزة في حالة المغالاة فيها بالتقادم الطويل وهو مرور خمسة عشر سنة من تاريخ التعاقد .

والترخيص بالتأجير من الباطن ميزة جديدة يحصل عليها المستأجر من المالك يجوز لهما تقويمها فيما بينهما واضافة مقابلها إلى الاجرة القانونية السارية وقت الحصول على الميزة سواء انتفع المستأجر بهذه الرخصة أو لم ينتفع بها .

و " الأصل في ظل القوانين الاستثنائية المنظمة للعلاقات بين المؤجرين والمستأجرين هو عدم جواز التأجير من الباطن إلا باذن كتابى صريح من المالك ومن شأن تحويل المستأجر هذا الحق توسيع نطاق انتفاعه بالعين المؤجرة الأمر الذى لا مخالفة للقانون معه في اعتبار هذا الاذن ميزة جديدة تضاف فيها إلى الأجرة القانونية وحق المؤجر في استيفاء الاجرة المستحقة له منوطا بوفائه للمستأجر بالتزامه التعاقدى بتمكينه من الانتفاع بالشئ المؤجر حسبما انعقد عليه الاتفاق بغض النظر عن تقاعس المستأجر عن هذا الانتفاع "

(الطعن رقم ٨٣٤ لسنة ٤٧ق جلسة ١١ ابريل سنة ١٩٨٣ ص٩٢٦)

وان " الترخيص للمستأجر بالتأجير من الباطن ميزة جديدة تقويمها واضافة مقابلها للاجرة حق المؤجرفي تقاضى هذا المقابل ولو تقاعس المستأجر عن الانتفاع بهذه الميزة ليس للمستأجر التحلل منها بإرادته المنفردة "

(الطعن رقم ٤٠٩ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٩/١/٢٧ ص ٤٠٣)

وأن " الترخيص للمستأجر بالتأجير من الباطن ميزة جديدة للمؤجر تقويمها بحد أقصى ٧٠٪ خضوع هذا التقويم لرقابة المحكمة " (م٤ من ق١٢١ لسنة ١٩٤٧) (الطعن رقم ٥٦٢ لسنة ٤١ق جلسة ١٤ ابريل ١٩٧٦ ص٩٣٦)

وتنفذ ميزة التأجير من الباطن التى يحصل عليها المستأجر في مواجهة خلف المؤجر وقضى بان " المقرر في قضاء النقض ان الاجارة من الباطن حال التصريح بها تنفذ في حق المؤجر أو من يمثله أو يخلفه دون حاجة لقبوله وان بقاء

المستأجر الاصلى في العين أو مبارحته لها ليس له من اثـر علـى امتـداد الاجـارة الاصلية واستمرارها "(الطعن ٨٣٨ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٦ ص ٦٢٨ حـ١)

إلا ان عقد الايجار من الباطن يتبع عقد الايجار الاصلى فاذا قضى بأنهاء عقد الايجار الاصل ينتهى معه حتما عقد الايجار مـن البـاطن لان المستـأجر مـن الباطن ليس له حقوقا على العين أكثر مما هو مقرر للمستأجر الاصلى .

وأن" الاصل في ظل القوانين الاستثنائية المنظمة للعلاقات بين المؤجرين والمستأجرين هو عدم جواز التأجير من الباطن إلا باذن كتابى صريح من المـالك ومن شأن تخويل المستأجر هذا الحق توسيع نطاق انتفاعـه بـالعين المؤجـرة الامـر الذى يعتبر معه هذا الاذن ميزة جديدة تضاف قيمتها إلى الاجرة القانونية"

(الطعن رقم ٨٣٨ لسنة ٥٢ق جلسة ٢٦ فبراير ١٩٨٩ ص٦٢٨ جزء اول)

فاذا كانت العين منشأة مـن اول ينـاير ١٩٤٤ حتـى٤ نوفمـبر ١٩٦١ وتم التعاقدعليهـا لغـير غـرض السـكنى بـأجرة قانونيـة ١٠ج تـم تخفيضهـا إلى ٦,٥٠٠ ج بقوانين تخفيض الاجرة ثم تم الاتفـاق بـين المـالك والمستأجر علـى الترخيص للاخير بالتأجير من الباطن في سنة ١٩٨١ أو قبل ذلك التاريخ مقـابل زيادة الاجرة بنسبة ٥٠٪ للحصـول علـى هـذه الميزة تكـون أجـرة العين بعـد الحصول على هذه الميزة ٦,٥٠٠ج+٣,٢٥٠ج=٩,٧٥٠ج تزاد بنسـبة ١٠٠٪ (م ٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من مبلغ ١٠ج باعتبار انـه الاجـرة المتخـذة اساسا لحساب الضريبـة علـى العقـارات المبنيـة في ذات وقـت الانشـاء أى قبـل التخفيض لتكون ٦,٥٠٠ج(الاجرة الأصلية) + ١٠ ج(م٧) = ١٦,٥٠٠جنيها تضاعف إلى خمسة أمثال (م ٣ من ق ٦ لسنة ١٩٩٧) لتصبح الاجرة المستحقة للمـالك مبلـغ ١٦,٥٠٠ج × ٥ أمثالهـا = ٨٢,٥٠٠ جنيهـا + ٣,٢٥٠ ج (الزيادة مقابل الميزه) = ٨٥,٧٥٠ ج . - مع مراعاة أن مقابل المـيزه لا يندمـج مع الأجرة التى تضاعف بالمادة ٣ من ق ٦ لسنة ١٩٩٧ .

واذا تم الحصـول علـى الميزة في خـلال الفـترة مـن سـنة ١٩٨٦ حتـى

١٩٩٧/٣/٢٦ مقابل زيادة الاجرة ٥٠٪ تكون الاجرة الاصلية المتعاقد عليها ١٠ جنيهات وبعد التخفيض ٣٥٪ ٦,٥٠٠ يضاف اليها ١٠ جنيهات (م ٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أى ١٠٠٪ من مبلغ ١٠ جنيهات) = ١٦,٥٠٠وهى الاجرة السارية وقت الحصول على الميزة في سنة ١٩٨٦ يضاف اليها ٥٠٪ منها مقابل ميزة التأجير من الباطن لتكون ٨,٢٥٠ ج ثم تزاد (الأجرة الأصلية والزيادة بالمادة ٧ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) الى خمسة أمثالها لتصبح ١٦,٥٠٠ج × ٥ أمثالها (م٣ من ق ١٩٩٧)= ٨٢,٥٠٠ ج ثم يضاف اليها مبلغ ٨,٢٥٠ ج (مقابل الميزه من الأجرة القانونية السارية وقت الحصول عليها) لتصبح الأجرة المستحقة للمالك ٩٠,٧٥٠ جنيها .

ويراعى حساب الاجرة ومقابل الميزة باختلاف تاريخ إنشاء المبنى وإختلاف تاريخ الحصول عليها مع مراعاة اختلاف النسب في الزيادة الواردة بالمادة ٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمادة ٣ من قانون ٦ لسنة ١٩٩٧

ثانيا : ميزة التأجير بقصد استغلال المكان مفروشا :

قد يتعاقد المالك والمستأجر على تأجير المكان بقصد استغلاله مفروشا ويفترض هذا النوع من التعاقد بطريق اللزوم أن المستأجر سوف يقوم بتأجير المكان المؤجر له خاليا إلى الغير بعد تجهيزة بأثاث من عنده من الباطن مفروشا و يعد ذلك ميزة تقوم بين المتعاقدين ويضاف مقابلها إلى الاجرة القانونية السارية وقت الحصول على هذه الميزة ويتم حساب الزيادة في الاجرة مقابل الحصول على هذه الميزة بذات الاسس والطريقة التى يتم فيها حساب الزيادة في الاجرة مقابل ميزة التأجير من الباطن .

و " الترخيص للمستأجر بتأجير العين مفروشة لا يغير من طبيعتها القانونية باعتبارها مكانا يخضع للتشريعات الاستثنائية ولا يخرجها من نطاق تطبيقها إلى القواعد العامة في شأن عقد الايجار الوارد بالتقنين المدنى ، ولا يجوز التذرع في ذلك بإرادة المتعاقدين لان ترخيص المؤجر للمستأجر بتأجيرالعين مفروشة لا

يعنى أكثر من رغبته في الحصول على علاوة التأجير المفروش ولان مسألة خضوع اوعدم خضوع العين لقانون ايجار الاماكن أمر يتعلق بالنظام العام "

(الطعن رقم ١٧٧٨ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩٠/١/١١ لم ينشر)

"واستحقاق المؤجر لمقابل الترخيص للمستأجر بتأجير العين من الباطن سواء انتفع بهذه الرخصة من عدمه مناطه انعقاد الايجار من البداية بقصد استعمال المكان المؤجر مفروشا بمعرفة المستأجر عدم جواز تنازل المستأجر عن هذا الحق بإرادته المنفردة "

(الطعن رقم ٥٥٧ لسنة ٤٣ق جلسة ٣٠ مارس ١٩٧٧ ص ٨٥٩)

و " المقصود باستغلال المكان المؤجر مفروشا في معنى المادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر ويكون التأجير دون أثاث ليفرشه المستأجر بنفسه ويستغل مفروشا فتستحق علاوة ٧٠٪ عندئذ سواء انتفع المستأجر بهذه الرخصة أو لم ينتفع وسواء أجره من الباطن مفروشا أو غير مفروش "

(الطعن رقم ١٦٨ لسنة٤٢ق جلسة ١٩٧٦/٢/١٨ ص٤٦٢ حـ ١) .

ثالثا : ميزة الاصلاحات والتحسينات :-

قد نتفق المالك والمستأجر على إجراء تحسينات أو إصلاحات بالعين ويتم في هذه الحالة تقويمها فيما بين الطرفين واضافة مقابلها إلى الاجرة القانونية السارية وقت الحصول علىهذه الميزة أو وقت الانتهاء منها وليس الاتفاق عليها وهى تختلف عن التعديلات الجوهرية إذ الاولى ليست ضرورية للعقار .

ويشترط لتقويم هذه الميزة لكى يضاف مقابلها إلى الاجرة القانونية :-

١- أن يكون المستأجر هو الذى طلبها إذا كانت بعد التأجير :-

" فالتحسينات التى يجريها المؤجر في العين المؤجرة بعد التأجير واثناء انتفاع المستأجر والتى تعتبر ميزة جديدة يوليها له بقصد تسهيل هذا الانتفاع ودون أن تكون ضرورية له فانه لا سبيل إلى إلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بها

يضاف إلى الاجرة إلا بموافقته كما انه لا يحق لـه الانتفـاع بهـا دون أداء مقابلـه وذلك كله اعمالا للاصل العام المقرر بالفقرة الاولى من المادة ١٤٧ من القـانون المدنى من أن العقـد شـريعة المتعـاقدين فـلا يجـوز نقضـه ولا تعديلـه إلا باتفـاق الطرفين أو للاسباب التى يقررها القانون مما مؤداه ان لا يجـوز إجبـار المستأجر على أداء مقابل هذه الميزة التى لم تكن في حسبانه عند التعاقد مـع مـا قـد تمثلـه من عبء على كاهله إلااذا كان قد طلبها أو وافق عليها فـاصبح بذلـك التزامـه بمقابل الانتفاع بها التزاما تعاقديا لا يجوز التحلل من الوفـاء بـه أو اذا ثبـت انـه انتفع بها وان لم يكن قد وافق عليها فعندئذ يقوم مقابل ما انتفع به ويلزم بأدائه وكل ذلك مالم ينص القانون على الزام المستأجر بمقابل الانتفاع بهذه الميزة " .

(الطعن رقم ٣١٢ لسنة ٥٢ق جلسة ١٠ يناير ١٩٩١ ص١٤٦ جـ ١) .

(والطعن رقم ٢٨٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ٢٥ مايو ١٩٩٤ ص ٨٦٦ جـ١)

ويراعى حكم الاستثناء الخـاص بالمصـاعد والـذى سـوف نتناولـه عنـد الحديث عن ميزة استعمال المصعد. أما الاصلاحـات والتحسـينات التـى يجريهـا المالك في العين المؤجرة قبل التأجير فللمؤجر الحق في تقويمها بينه وبين المسـتأجر قبل ابرام العقد واضافة مقابلها إلى الاجرة القانونية .

وقضى بان " الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجـر قـد أدخلها في العين المؤجرة وقبل التأجير تقوم ويضاف مـا يقـابل انتفـاع المستأجر بها إلى الاجرة التى تحدد علـى الاسـس التـى قررتهـا تشـريعات إيجـار الامـاكن المتعاقبة "   (الطعنان السابقان)

٢- أن يكون المؤجر هو الذى أجراها :-

ويتعين لتقويـم هـذه الاصلاحـات أو التحسـينات واضافـة مقابلهـا إلى الاجرة القانونية أن يكون المالك هو الذى أجراها من ماله أما اذا كان المسـتأجر

هو الذى أقامها من مالـه فـلا سـبيل إلى تقويمهـا والـزام المستأجر بـأداء مقـابل الانتفاع بها .

إذ قضى بأن "إقامة المستأجر بناء بالعين المؤجرة من مالـه الخـاص بعلـم المؤجر ودون معارضته عدم وجود اتفاق بين المستأجر والمؤجر بمـا يجـب اتباعـه أثره عدم التزام المستأجر بدفع أجرة عما أنشأة "

(الطعنان رقما ١٠٧١، ١٠٨٧ لسنة ٥٣ق جلسة ٢٥يونيو ١٩٨٦ ص٧٥٥) .

وإذا تعهد المؤجر باجراء تحسينات للعين المؤجرة وتقاعس عـن تنفيذهـا فان المستأجر يلتزم رغم ذلك بأداء الزيادة المتفق عليها نتيجـة هـذه التحسـينات ولا يسقط التزامه بها إلا إذا اثبت استحالة تنفيذها عينا .

وقضى بـان " إخـلال المؤجـر بالتزامـه بـإجراء التحسـينات التـى تعهـد بإجرائها مقابل زيـادة الاجـرة لايجيزللمسـتأجر التحلـل مـن التزامـه طالمـا كـان الاتفاق عليه جديا وإنما يكون له مطالبة المؤجر قضائيا بتنفيذ ،ما التزم بـه حتـى إذا تبين استحالة التنفيذ العينى جاز له طلب التخفيض لما كان ذلك فانه لا على الحكم إذا لم يعتـد بمـا تمسـك بـه الطـاعن مـن عـدم استكمال المطعـون عليهـا للاصلاحات المتفق عليها طالما لم يدع استحالة تنفيذها عينا "

(الطعن رقم ٢٧٨ لسنة ٤٥ق جلسة ٢٩نوفمبر ١٩٧٨ ص١٨١١ حـ٢)

٣- أن تكون جدية ولا تجاوز مقابل الانتفاع بالميزة :-

بمعنى أنه يتعين ألا تكون الزيادة في الاجرة لإعطاء المستأجر ميزة معينـة اولإجراء تحسينات اوإصلاحات غير جوهريـة بـالعين المؤجـرة مغـالى فيهـا ولـم تتخذ ذريعة للتحايل على أحكام تحديد الاجرة الواردة بالقـانون رقـم ٤٩ لسـنة ١٩٧٧ والتشريعات التى سبقته ، وتقدير ذلك يخضع لسـلطة محكمـة الموضـوع دون معقب عليها مادام تقديرها سائغا وليس فيه مايخالف الثابت بالاوراق .

وقضى بأن " الاصلاحات والتحسينات الجديدة بالعين قبل التأجير، للمؤجر الحق في تقويمها وتقاضى مقابل انتفاع عنها شرط ذلك أن تكون جدية ولا يقصد من ورائها التحايل على أحكام الاجرة القانونية "

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٣ق جلسة ١٦ فبراير ١٩٧٧ ص٤٦٨) .

كما قضى بأن " الإصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة ويضاف مقابل انتفاع المستأجر بها إلى الاجرة التى تحدد على الأسس التى قررتها تلك القوانين فاذا اتفق الطرفان على ذلك وجب اعمال اتفاقهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير"

(الطعن رقم ٥٧٥ لسنة ٤٩ ق جلسة ٩ يونيو ١٩٨٢ ص٧٠١ جـ١) .

وجرى نص المادة الرابعة فقرة أخيرة من قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على انه " يدخل في تقدير الاجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا في العقود المبرمة قبل اول مايو سنة ١٩٤١ اولم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر "

٤- ان تكون التحسينات أو الإصلاحات لصيقة بالعين :-

ويتعين لالزام المستأجر بمقابل الاصلاحات و التحسينات التى يجريها المؤجر بالعين ان تكون لصيقة بها واذا كانت غير لصيقة بها فان الزام المستأجر بمقابلها يخضع لحرية المتعاقدين المالك والمستأجر ويلتزم بمقابلها طالما انتفع بها .

وقضى بان " من المقرر في قضاء النقض أن المؤجر إذا أعطى المستأجر مزايا مستقلة عن الانتفاع بالعين المؤجرة ذاتها كاستعمال التليفون أو أسلاك الكهرباء أو غيرها وهى ليست لصيقة بالعين سواء استمرفي الانتفاع بتلك المزايا أو استغنى عنها فان مقابلها يبقى حرا ويكون من شأن مثل هذه المزايا المنفصلة عن العين التى ألحقت بها في عقد الايجار من شأنها أن تناى بها عن نطاق

تطبيق قانون ايجار الاماكن فيما يتعلق بتحديد أجرتها فـاذا اتفـق الطرفـان علـى مقابل لهذه الخدمات وجب اعمال اتفاقهمـا مـا لـم يثبـت ان القصـد منـه هـو التحايل على احكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير "*

مما يعتبر ميزة : التصريح للمستأجر بالتأجير من البـاطن أو تـأجير العـين بقصـد استغلالها مفروشة كما سبق ان ذكرنا تفصيلا .

-استعمال الجراج

اذ قضى " بان المؤجر قد خوَّل المستاجر بمقتض العقـد الحق فـى ايـداع سـيارتة بجراج العمارة يعد ميزة مادام الغرض الاساسـى مـن الايجـار علـى مـاهو ثـابت بالعقد المكان ذاتة بحيث يعتبر ماخوله المؤجـر للمسـتأجر في العقـد علـى النحـو المذكور هو عنصر ثانوى بالنسبة للمكان المؤجر ولا يعـد وان يكـون مـن قبيـل المميزات الاضافية التى تعتبر بهذا الوصـف في حكـم التحسـينات التـى يدخلهـا المؤجر في العين المؤجرة قبل التأجير فيحق له تقويمها وإضافة مقابل الانتفاع بهـا إلى أجرة المكان التى تحدد على الأسس التى قررها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧"

(الطعن رقم ٣٣٣ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٤/٥/٧ س ٢٥ ص٨١٣) .

استعمال المصعد :-

التصريح للمستأجر باستعمال المصعـد اذا لـم يكـن قـد تـم تركيبـه وإدخالـه في عناصر تحديد الاجرة قبل التـاجير يعـد ميزة يلتزم المسـتأجر بـأداء قيمتهـا بعـد تقويها وإضافة مقابلها إلى الاجرة القانونية .

وقضى بأن " المصاعد التى يقوم المؤجـر بتركيبهـا بـالعين المؤجـرة بعـد التأجير اعتبارها من التحسينات التى لاسبيل لإلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بهـا

---

* (الطعن رقم ٦١٨ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٦/١/٢٢ مشار اليه في القواعد التى قررتهـا محكمـة النقـض للمستشار خيرى أبو الليل حـ٢ طبعة ١٩٩٣)

إلاإذا طلبها أو وافق عليها طالما لـم ينـص القـانون علـى الـزام المسـتأجر بمقـابل الانتفاع بها فعندئذ تعتبر جزءا من الاجرة القانونية وتخضع لأحكامه "

(الطعن رقم ١٨٤٧ لسنة ٥٤ق جلسة ١٤ مارس ١٩٩١ ص٧٤٩ جـ١) .

وانه " اذا كان قرار وزير الاسـكان والمرافـق رقـم ٦٥١ لسـنة ١٩٧٠ والمعمول به من تاريخ نشره في ١٩٧٠/١٢/٢٩ في شأن اضافة مواد و بنود إلى القرار رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ بشأن اللائحـة التنفيذيـة للقـانون الخـاص بتنظيـم المبانى رقم ٤٥ لسنة١٩٦٢ قد نص في المادة ١١ منه على ان يلزم طـالبوا البنـاء بتركيب العدد اللازم من المصاعد في المبانى التى لا يقـل ارتفـاع ارضيـة الادوار فيهـا عـن ١٤ مـترا مـن منسـوب الشـارع ونصـت المـادة ٢/١٧ مـن اللائحـة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٩٩ لسـنة ١٩٧٨ على ان " وعلى اللجنة ان تقدر على حدة قيمة المصاعد . . . وتضيـف قيمة ما تقدره مقابل الانتفاع بها للاجرة السابق لها تحديدها ممـا يـدل علـى ان المشرع ألزم المؤجر بإدخال المصعد في العين المؤجرة التى يصدر الترخيص بها أو التى يقوم المالك بتعليتها باضافة طوابق إليهابعد تاريخ العمل بـالقرار رقـم ٦٥١ لسنة ١٩٧٠ المشار إليه آنفا متى ارتفع بنائه عن ١٤ مترا من منسـوب الشـارع واعتبر تكاليفه من عناصر تقدير الاجرة القانونية التى تتـولى لجنـة تحديـد القيمـة الايجارية تقديرها واوجب إضافة مقابل الإنتفاع به للاجرةالسـابق لهـا تحديدهـا ومن ثم يلزم المستأجر بأداء مقابل هذه الميزة سواء تم تركيب المصعد قبل شـغله العين المؤجرة أو بعده باعتبار أن مقابل تلك الميزة جزء من الاجرة "

(الطعن السابق)

مما لا يعد ميزة تضمين المؤجر قيدا في ملحق العقد عدم طلبه إخلاء المستأجر لأى سبب:-

" ذلك ان ما تقضى به الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أنه " ويدخل في تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً في العقود المبرمة قبل اول مايو ١٩٤١ اولم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر " كما يواجه صراحة حالة ما إذا فرضت على المستأجر التزامات جديدة بموجب القانون أو الاتفاق أو العرف لم تكن مفروضة عليه في شهر الأساس ، وذلك بوجوب تقويمها لاستنزالها من أجرة شهر الأساس ، فانه يواجه أيضا - وعلى ما جرى في قضاء هذه المحكمة - حالة ما إذا فرضت على المؤجر التزامات جديدة بموجب القانون أو الاتفاق أو العرف لم تكن مفروضة عليه في شهر الأساس ، فيتعين تقويمها بفرض أنها كانت موجودة في شهر الأساس وإضافتها إلى الأجرة الاتفاقية أو أجرة المثل في ذلك الشهر ، ومدلول الشرط أو الالتزام الوارد بالنص يتسع بحيث يشمل أى قيد على أحد المتعاقدين يترتب عليه زيادة في التزاماته أو مجرد انتقاص في حقوقه قبل المتعاقد الآخر بما يعود بالنفع على هذا الأخير وذلك على نحو لم يكن واردا فى عقود الايجارالمبرمة قبل اول مايو ١٩٤١ أو لم يجربها العرف فى ذلك التاريخ ،بما تبرر القول باستحقاقه لقاء ذلك مقابلا ماديا يضاف أو يستنزل من أجرة شهر الأساس ، و قد يكون مصدر القيد و الميزة المقابلة اتفاق المتعاقدين بعطاء من أحدهما يوليه المتعاقد الآخر متجاوزا نطاق القيود القانونية وفى هذه الحالة و سواء تراضيا على ذلك فى عقد الإيجار

ذاته أو فى اتفاق لاحق، فانه يتعين أعمال ما تلاقت عليه أرادتهما بشأن تقويم هذه الميزة ما لم ينطوى ذلك على تحايل على أحكام الأجرة القانونية وقد يكون مصدرها نص في تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية ، وفي هذه الحالة يجب الالتزام بما تقرره تلك التشريعات بشأن استحقاق مقابل إضافى لها من عدمه باعتبار ان المشرع إنما تدخل بإصدار هذه التشريعات تحقيقا لإعادة التوازن بين المؤجرين والمستأجرين الذى اختلت نتيجة تفاقم المشاكل الاقتصادية والاجتماعية والظروف الاستثنائية التي مرت بها البلاد أبان الحروب المتعاقبة ، وذلك بفرض قيود على أحد المتعاقدين تحقق ميزة للمتعاقد الآخر وارتأى فيها بذاتها تحقيقا لهذا التوازن فلم يول من فرضت عليه هذه القيود حقا في تقاضى مقابل إضافى مما عادت عليه بميزة ، و ارتأى في حالات أخرى ان يمنحه حق تقاضى مثل هذا المقابل الإضافي لما كان ما تقدم وكان ملحق عقد الإيجار قد حرر في ظل الامر العسكرى ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ المعدل بالامر العسكرى ٤٠٢ لسنة ١٩٤٣ الذى كان لا يجيز للمؤجر طلب الإخلاء إلا في حالات ثلاث هى :-

التأخر في سداد الأجرة وإساءة استعمال العين المؤجرة وقيام ضرورة قصوى للمالك تلجئه إلى شغل المكان المؤجر وكان ما ورد بهذا الملحق من قيد على المؤجر بعدم طلب إخلاء المستأجر لأى سبب كان سواء شغل العين بنفسه أو بأحد ذوية أو لأى سبب آخر طالما بقى المستأجر ملتزماً بتنفيذ شروط والتزامات العقد ، ينطوى على حجب المؤجر عن استعمال حقه في طلب الاخلاء إذا قامت به ضرورة لشغل المكان المؤجر فقط وليس لأى من السببين الاولين المشار اليهما بالامر العسكرى المعدل آنف الذكر وهما التخلف عن سداد الأجرة وإساءة استعمال المكان باعتبار انهما من شروط المتعاقدين التى

ألتزم المستأجر بتنفيذها طبقاً لما ورد بملحق العقد وبالتالى فلا يشملها القيد الوارد به ، وكان ما انتظمه هذا القيد يمثل انتقاصاً لحقوق المؤجر قبل المستأجر على نحو لم يكن وارداً في عقود الإيجار المبرمة قبل اول مايو ١٩٤١ ولم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المؤجر بما يعد ميزة للمستأجر أتفق على تقويمها وإضافة مقابله إلى أجرة شهر الأساس ، ولما كان حق المؤجر في طلب الإخلاء لقيام ضرورة تلجئه إلى شغل العين المؤجرة الذى تقرر له بمقتضى الامر العسكرى ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ بعد تعديله بالامر العسكرى ٤٢٠ لسنة ١٩٤٣ قد استمر قائماً في ظل الاوامر العسكرية والمراسيم بقانونين المتتالية حتى بعد صدور القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولم يلغ إلا بموجب القانون ٢٤ لسنة ١٩٦٥ وكان مقتضى هذا الإلغاء زوال القيد والميزة المقررة بمقتضى الاتفاق بعد ان أضحت مفروضة بموجب القانون الذى ارتأى في مجرد فرضها لذاتها ما يحقق التوازن بين طرفي التعاقد دون ان يمنح المؤجر حقا في تقاضى مقابل إضافى عنه ، وكان يتعين الالتزام بما فرضه القانون في هذا الشأن بما لزمه التزام المؤجر بهذا القيد دون أن يكون له حق في تقاضى مقابل إضافى يقابل ماعاد على المستأجر بالميزة ، وإلا كان في تقاضيه لهذا المقابل الاضافي على خلاف ما يقضى به القانون - تحايل على أحكام الأجرة القانونية المتعلقة بالنظام العام .

(الطعن رقم ١٢٨٦ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٠ فبراير ١٩٨٥ ص٢٩٢ جـ١)

كما لا يعد ميزة التصريح للمستأجر لتأجير المكان مفروشا أو السماح له باستعماله سكنا وعيادة أو مكتب إذ تخضع الاولى لحكم المادة ٤٥ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتخضع الثانية لأحكام المادة ١٩ من ق١٣٦لسنة ١٩٨١ .

وإضافة التحسينات والإصلاحات غير الضرورية إلى العين يترتب عليه تقويمها وإضافة مقابلها إلى الأجرة يختلف عن حالة الترميمات الضرورية للعين

والتى تضمنت أحكام توزيعها المادة ٩ من قانون ١٦٣ لسنة ١٩٨١ وقضى بأن الإجراءات المشار اليها بالمادة ٣٦ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الواردة في الباب الثانى الخاص بالمنشآت الآلية للسقوط والترميم والصيانة وتواجه حالة المنشآت التى تنذر بالانقضاض وكذلك تلك التى وان كانت لا تنذر به ولاتعرض الأرواح والأموال للخطر إلا إنها تحتاج إلى ترميم وصيانة للحفاظ على حالتها جيدة ومنع تفاقم تدهورها فتخرج عن نطاق أعمال التحسين التى تتم بأتفاق بين المؤجر والمستأجر والتىمن شأنها زيادة الانتفاع بالعين المؤجرة لقاء مقابل يضاف إلى القيمة الايجارية .

(الطعن رقم ٢٧٨ لسن ٤٥ ق جلسة٢٩ نوفمبر ١٩٧٨ ص ١٨١١ جـ٢) .

الفصل الرابع

التـأجيـر مفـــروشـــاً

ونعرض فيه لأحكام الزيادة في الأجرة للتصريح بتأجير المكـان أو جـزء منه مفروشا والوضع القانونى للمالك والمستأجر الأصلى والمستأجر مـن البـاطن مفروشا على ضوء عدم دستورية المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

اولاً : الزيادة في الاجرة للتصريح بتأجير المكان أو جزء منه مفروشاً

تضمن نص المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٧ أحكام الزيـادة في الاجرة لجميع حالات تأجير المكـان أو جـزء منـه مفروشـا ونسـبة الزيـادة التـى يستحقها المالك وجرى على انه " في الاحوال التى يجوز فيها للمسـتأجر تـأجير المكان أو جزء منـه مفروشـا يسـتحق المـالك أجـرة اضافيـة عـن مـدة التـأجير مفروشا بواقع نسبة من الاجرة القانونية تحسب على الوجه الاتى :-

(أ) ٤٠٠٪ عن الاماكن المنشأة قبل اول يناير ١٩٤٤ .

(ب) ٢٠٠٪ عن الاماكن المنشأة منذ اول يناير ١٩٤٤ وقبـل ٥ /١١ /١٩٦١

(ج) ١٥٠٪ عن الاماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تـاريخ العمـل بهذا القانون .

(تم العمل بهذا القانون اعتبارا من ٩ سبتمبر١٩٧٧ اليوم التالى لتاريخ نشره)

(د) ١٠٠٪ عن الاماكن التى يرخص في إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون .

وفى حالة تأجير المكان مفروشا جزئيا يستحق المالك نصف النسبة الموضحـة في هذه المادة .

والتصريح للمستأجر بالتأجير مفروشا أمـا يكـون بنـاء علـى تصريـح صريـح أو ضمنى من المالك للمستأجر بتأجير المكان أو جزء منه مفروشا واوضح صـورة لها التصريح باستعمال المكان فندقا أو مستشفى .

ومثال ذلك أيضا التصريح بتأجير المكان مكتب محاماة اوعيادة طبيب أو مكتب هندسى أو مكتب محاسبة أو محل عام أو شركة سياحة وغيرها من تلك الانشطة المماثلة .

وكانت المادة ٤٠ فقرة ب قبل القضاء بعدم دستوريتها تبيح تأجير جزء من المكان مفروشا وأصبح هذا النص غير معمول به .

و " التصريح للمستأجر بتأجير العين مفروشة لايغير من طبيعة العين المؤجرة ولا يخرجها من الخضوع لأحكام التشريعات الاستثنائية "

(الطعن رقم ٦٦١ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩٣/٦/١٤)

كما ان " التأجير المفروش سريانه على الاماكن المعدة للسكنى وعلى غيرها من الاماكن أيا كان الغرض من تأجيرها"

(الطعن رقم ٢٩١٠ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٢/٢٤) .

واذا صرح المالك للمستأجر بتأجير العين أو جزء منهـا مفروشـا سـواء كان التصريح كتابيا أو ضمنيا فلا يجوز للمالك التحلل من هذا التصريح اذا ما تقاعس المستأجر عن استعماله فترة من الوقت اذ يحق للمستأجر بعد ذلك التأجير من الباطن مفروشا مستمدا حقه من الموافقة السابقة للمالك على التأجير مفروشا .

ويتعين لحساب نسبة الزيادة في الاجرة الواردة بالمادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الوقوف اولا على تاريخ إنشاء المبنى للوقوف على مقدار هذه الزيادة .

وقضى بان " الاجرة الاضافية التى يستحقها المالك عن مدة التأجير مفروشا م ٤٥ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . تحديد تاريخ انشاء المكان هو مسألة اولية

وجوهرية للوصول إلى نسبة الاجرة الاضافية التى يستحقها المالك عن مدة التأجير المصرح به مفروشا ومن ثم يتعين ان يستند هذا التحديد إلى أدلة حاسمة لا يرقى اليها الشك " .

(الطعن رقم ١٠٦٨ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩ يونيو ١٩٨٦ ص ٧١٣ حـ ٢) .

والتصريح للمستأجر بتأجير العين مفروشة يختلف عن ميزة التأجير بقصد استغلال المكان المؤجر مفروشا أو ميزة التأجير من الباطن ففي الحالة الاولى لايستحق المالك الزيادة الواردة بالمادة ٤٥ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلا عن فترة التأجير مفروشا ويجوز للمستأجر النزول عن هذه الميزة بإرادته المنفردة أما في الحالتين الاخيرتين فالمالك يستحق مقابل الميزة سواء استعملها المستأجر ولم يستعملها ولا يجوز للمستأجر التحلل من هذه الميزة بإرادته المتفردة .

وقضى بأن " حق المستأجر في تأجير شقته مفروشة في حالات معينة اختلافه عن الاذن له بالتأجير من الباطن عدم جواز إنزال الاحكام القانونية الخاصة بالتأجير مفروشا على ميزة التأجير من الباطن "

(الطعن رقم ٨٣٨ لسنة ٥٢ من جلسة ٢٦ فبراير ١٩٨٩ ص ٦٢٨ حـ ١) .

التأجير مفروشا المقرر له مقابل بالمادة ٤٥من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يسرى على الفنادق واللوكاندات والبنسيونات والمستشفيات :

" قيام المستأجر بتأجير المكان المؤجر له مفروشا .... بناء على اذن من المالك ورد في العقد أو في اتفاق لاحق للمؤجر حق في تقاضى أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشا بنسبة معينة بحسب تاريخ إنشاء المبنى م.٤٥ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ شمول ذلك الفنادق واللوكاندات والبنسيونات والشقق المفروشة "

(الطعن رقم ١١٢ لسنة ٥٠ ق جلسة ٢٢ ابريل ١٩٨٧ ص ٥٨٩ سـ١) .

وأن " المقرر وعلى ما جرى به قضاء النقض أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة تقوم

ويضاف مقابل انتفاع المستأجر بها إلى الاجرة القانونية ، فاذا اتفق الطرفان على ذلك وجب إعمال اتفاقهما مالم يثبت ان القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير ويعتبر في حكم التحسينات التى يدخلها المؤجر في العين المؤجرة كل ميزة جديدة يوليها المستأجر كما لو كان محروما من حق التأجير من الباطن مفروشا فرخص له المؤجر بذلك فهذه الميزة تقوم وتزاد على الاجرة القانونية وفقا لما تقضى به المواد ٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ٢٨ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى خولت المؤجر الحق في زيادة الاجرة بنسب حددتها كل منها في حالة تأجير الاماكن بقصد استغلالها مفروشة ، وذلك على تقدير من المشرع بان الاجرة التى اتخذها أساسا للتحديد طبقا لهذه القوانين إنما هى مقابل الانتفاع العادى بالمكان المؤجر بحيث إذا خول المؤجر للمستأجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة اضافية كان المؤجر محروما منها سواء تراضيا على ذلك في عقد الايجار ذاته أو في اتفاق لاحق فانه يلزم تقويمها وإضافتها إلى الاجرة ، لما كان ذلك وكان الترخيص للمستأجر باستعمال المكان المؤجر " مستشفى لاستقبال المرضى ومبيتهم " ينطوى على التصريح له بالتأجير بالفرش الذى يحق معه للمؤجر زيادة الاجرة بنسبة ٧٠٪ حتى ١٩٧٧/٩/٩ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى رفع هذه الزيادة إلى النسب التى حددتها المادة ٤٥ منه حسب تاريخ إنشاء المبنى وذلك استصحابا لما اوردته المذكرة الايضاحية لهذا القانون من ان الاحكام التى تتضمنها قوانين الايجار تأخذ في حسبانها الاستعمال الاغلب الاعم للاماكن وهو السكن ولايستساغ أن تسرى هذه الاحكام وما يتعلق بتحديد الاجرة على الاماكن التى تستعمل في غير هذا الغرض وبالذات في الاغراض التجارية والمهنية التى تدر عائدا مجزيا فيصبح من العدالة زيادة هذه الاجرة تعويضا للملاك عما يحيط بالاستعمال لغير السكنى

من اعتبارات وظروف تعجل باستهلاك المبنى ، وقد قطع تقرير لجنة الاسكان في مجلس الشعب في الافصاح عن نطاق تطبيق المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فاكد ان الاجرة الاضافية تستحق في كل صور التأجير المفروش ومنها الفنادق واللوكاندات والبنسيونات والشقق المفروشة وغير ذلك من صور التأجير المفروش يكشف بذلك عن غرض الشارع من أن الاجرة الاضافية تستحق في كل صور التأجير المفروش وسواء اتفق عليه لدى بدء التعاقد اولا حقا له وذلك عن مدة التأجير مفروشا "

(الطعنان رقما ١٠٧١، ١٠٨٧ لسنة ٥٣ق جلسة ٢٥ يونيو ١٩٨٦ ص ٧٥٥ حـ٢)

(والطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٣ إبريل ١٩٩٤ ص ٧٠٠ حـ١)

استحقاق مقابل التأجير مفروشا -شرطه- التأجير مفروشا بالفعل :

و" النصّ في المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن " وفي جميع الاحوال التى يجوز فيها لمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان مفروشا يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الاجرة القانونية يدل على ان استحقاق المالك للاجرة الاضافية لازمه قيام المستأجر بتأجير العين من الباطن مفروشة ولا تستحق اذا أجرها خالية"

(الطعن رقم ١٦٦٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/١١/٢٨ ص ١٢٤١ س ٣٩) .

ويقع عبء إثبات التأجير مفروشا على المؤجر :-

و" مفاد النص في المادة الاولى من قانون الاثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ من ان على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه انه اذا أثبت اولهما دينه وجب على الآخر ان يثبت براءة ذمته منه لأن الاصل خلوص الذمة وانشغالها عارض ومن ثم كان الاثبات على من يدعى ما يخالف الثابت أصلا أو عرضا مدعيا كان أو مدعى عليه كل منهما وإذا أقام الحكم المطعون فيه قضاءه على ان ما استخلصه من قيام المطعون عليها بالوفاء بالاجرة الاصلية محل النزاع بعد تنازلها عن رخصة التأجير من الباطن مفروشا وإخطار المؤجربذلك

وعدم تقديم الطاعن مايدل علـى انهـا قـامت بتأجيرهـا مفروشـة فـان ذلـك لا ينطوى على قلب لعبء الاثبات لآن استحقاق التـأجير مـن البـاطن مفروشـا لا يقوم إلافترة التأجير المفروش وعبء إثباته إنما يقع على عاتق المؤجر " .

(الطعن رقم ٥٥٧ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ ص ٨٥٩ حـ ١) .

التأجير من الباطن والتأجير مفروشا بالنسبة للاجانب :-

قضى نص المادة ٤٨ فقرة اولى من القانون رقم ٤٩ لسـنة ١٩٧٧ بانـه "لايفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك والمستأجرين المصريين "

وقد تضمن الفصل الرابع من هذا القانون تنظيم إيجار الامـاكن المفروشـة وبيـان حالات التى يجوز فيها للمالك والمستأجر تأجير العين المفروشة أو تأجيرهـا مـن الباطن خالية أو جزء منها ، لصراحته في المنع .

ويسرى هذا الحكم على عقود الايجـار التـى أبرمـت قبـل ٩ سبتمبر ١٩٧٧ - تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - وسواء استمد المستأجر الأجنبى هـذا الحق من القانون مباشرة أو من المالك .

وقضى بان " المقرر طبقاً للمبادئ الدستورية المتواضع عليهـا ان احكـام القوانين لا تجرى إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها وتنعطف آثارها على ما وقـع عليها ما لم ينص القانون على خـلاف ذلـك ، وذلـك ان للقـانون الجديـد أثـراً مباشرا تخضع لسلطانه الاثار المستقبلة للمراكـز القانونيـة الخاصـة إلا في العقـود فتخضع للقوانين القديمة التى أبرمت في ظله ما لم يكن القانون الجديد من النظام العام فيسترد سلطانه المباشر على الاثار المترتبة على هـذه العقـود ، دلالما بقيت سارية عند العمل بالقانون الجديد دون ان يكون ثمة تعارض بين هذا المبداو بين قاعدة عدم رجعية القوانين و اذ كانت احكام قوانين ايجار الامـاكن الاستثنائية المتتابعة امرة و متعلقة بالنظام العام فانها تسرى بـاثر مباشـر فـورى مـن تـاريخ

العمل بها على جميع الاثار المترتبة على عقود الايجار حتى ولو كانت مبرمة قبل تاريخ العمل بها .

و" النص فى المواد ٣١، ٤٠(قبل القضاء بعدم دستوريتها)، ٤٨ /١من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على انه اذا اذن المؤجر بالتاجير من الباطن مفروشا أو اجاز القانون ذلك للمستاجر رغم عدم موافقة المؤجر لاعتبارات راها المشرع انما اراد تحديد جنسية من يرخص له بالتاجير مفروشا فى الحالات سالفة البيان سواء كان مالكا اومستاجرا وسواء كانت هذه الرخصة مقررة بنص القانون فى الفصل الرابع منه أو بموافقة المؤجر المنصوص عليها فى المادة ٣١ منه يؤكد صواب ذلك ان نص المادة ٤٨ سوى بين المالك الاجنبى و المستاجرالاجنبى ولا يستساغ عقلا ان يكون لهذا الاخير اكثر مما للاول ، اذ علة هذا الحظ انه ليس للاجنبى مالكا أو مستاجرا الاستثمار فى تاجير الاماكن المفروشة فىتلك الحالات وهو ما افحصت عنه مناقشة مشروع هذا القانون فى مجلس الشعب ، ومادام الامر كذلك فان علة منع المستأجر الاجنبى من التأجير مفروشا يتوافر في جميع الحالات التى يستمد الحق فيها من القانون مباشرة ولو أجاز المؤجر هذا التأجير أو اذن به وإذ كان قصد المشرع من القاعدة القانونية التى أفرغها في المادة ١/٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بمنع غير المصريين من استثمار أموالهم ونشاطهم في التأجير المفروش هو أن يضيق قدر المستطاع من مجال المضاربة في هذا النوع من النشاط حتى تتوافر الاماكن الخالية لطالبى السكنى التزاما بمقتضيات الصالح العام وترجيحا لها على ما قد يكون للافراد من مصالح مغايرة فان هذه القاعدة تكون من قواعد النظام العام ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفها كما وأنها تحكم العلاقات التى نشأت قبل صدور القانون الذى قررها "

(الطعن رقم ١٢٦٥ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٦ فبراير ١٩٨٧ ص٢٥٥ جـ١) .

أثر مخالفة حظر تأجير الاجنبى المكان مفروشا أو من الباطن :-

يترتب على مخالفة المستأجر الاجنبى للحظر المنصوص عليه في المادة ١/٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لكل ذى مصلحة ومنهم المستأجر للعين من الباطن أو مفروشة طلب بطلان عقد ايجار العين المفروشة أو من الباطن وإخلاء المستأجر الاجنبى منها .

كما نرى أنه يجوز للمالك طلب بطلان العقد إذا لم يطلب ذلك مستأجر العين مفروشة أو من الباطن حتى ولو كان صرح بالتأجير من الباطن أو التأجير مفروشامن المالك إلا أن البطلان في هذه الحالة يقتصر على عقد الايجار المفروش أو عقد الايجارمن الباطن ولا يشمل عقد الايجار الاصلى وإلا استفاد المؤجر من مخالفته .

أما اذا لم يصرح المالك للمستأجر الاجنبى بالتأجير من الباطن أو التأجير مفروشا وخالف الاخير هذا الحظر فانه يجوز للمالك طلب بطلان العقد الصادر من المستأجر الاجنبى وإخلاء المكان حتى لايكون للمستأجر مفروشا أو من الباطن حقوقا أكثر مما هو مقرر للمالك على العين ويتعين في هذه الحالة اختصام المستأجر من الباطن أو مستأجر العين مفروشة .

وقضى بان " نص الفقرة الاولى من المادة ٤٨من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل وعلى ما جرى به قضاء النقض أن المشرع إنما أراد تحديد جنسية من يرخص له بالتأجير مفروشا وقصر هذا الحق على المصريين وحدهم وقصد من تلك القاعدة القانونية أن يضيق من مجال المضاربة في هذا النوع من النشاط حتى تتوافر الاماكن الخالية لطالب السكنى التزاما بمقتضيات الصالح العام وترجيحا لها على ما قد يكون للافراد من مصالح مغايرة ومن ثم فان هذه القاعدة تكون من قواعد النظام العام ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ومن البديهى فان عقد الايجار المفروش الصادر من أجنبى مالكا أو مستأجرا يقع

باطلا بطلانا مطلقا وان لم ينص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صراحة على هذا الجزاء المدنى المترتب على تلك المخالفة "

(الطعن رقم ٧٤٤٨ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/٤/١٤ص٧٠٩ حـ١)

وقد أجازت بعض الأحكام الصادرة من محكمة النقض لمستأجر العين مفروشة من مالك أجنبى التمسك بتصريح العقد الباطل وتأجيرها خالية لصالحه :

وقضى بأنه " إذ كان القانون لا يرخص للمالك اوالمستأجر الاجنبى إلا بتأجير المكان خاليا ، فانه يحق لكل ذى مصلحة أن يطلب إخلاء المكان واستئجاره خاليا وفقا لحكم القانون سايرة للمحكمة التى تقياها هذا الحظر من الحرص على توفير المساكن لراغبى السكنى وهم الغالبية العظمى من الناس وهو ما أجرى به قضاء محكمة النقض عند تطبيق حكم المادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى حظرت احتجاز أكثر من مسكن في المدينة الواحدة ولم ينص هذا القانون على الجزاء المدنى عند مخالفة هذا الحظر وهى حالة مماثلة تماما لما نصت عليه المادة ١/٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ووضع قضاء النقض قاعدة رخص فيها لطالبى السكنى طلب الاخلاء وتكون الدعوى مقبولة منهم لكونهم أصحاب مصلحة في التمسك ببطلان العقد وتحرير عقد ايجار لصالحهم اذ المناط في دعوى الاخلاء في هذه الحالة ليس فسخ العقد وإنما الاخلاء استجابة لنص قانونى ملزم يتعلق بالنظام العام ومن ثم فلا محل للقول بان اسباب الاخلاء قد وردت على سبيل الحصر وليس من بينها حالة مخالفة هذا الحظر أو القيد الذى وضعه القانون ويتعلق بها حق المؤجر " (الطعن السابق)

وانه " اذا كان الثابت من الاوراق ان عقد الايجار سند الدعوى قد وقع باطلا لصدور من المطعون ضدها وهى غير مصرية (فلسطينية) حسبما هو ثابت من العقد نفسه الصادر منها وانتهى الحكم المطعون فيه إلى بطلان هذا

العقد اعمالا لحكم المادة ١/٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلا أن الحكم لم يعمل نص المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الواجبة التطبيق وما يقضى به القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من اعتبار الايجار عن عين خالية وذلك وفقا لأحكام نظرية تصحيح العقد الباطل على ما سلف بيانه وكذلك القاعدة التى قررتها محكمة النقض لصاحب المصلحة في التأجير خاليا مسايرة للحكمة التى هدف اليها المشرع في هذا الشأن وكلاهما من الامور المتعلقة بالنظام العام وهو ما يخرج عن نطاق تطبيق القواعد العامة المنصوص عليه في المادتين ١٤٢ ، ١٤٤ من القانون المدنى واذا اعتد بهما الحكم المطعون فيه فان هذه المحكمة تثير من تلقاء نفسها سببا متعلقا بالنظام العام هو مخالفة الحكم المطعون فيه للقانون والخطأ في تطبيقه وقد ورد ذلك على ما قضى به الحكم المطعون فيه بما يوجب نقضه " (الطعن السابق)

ويتضح من مدونات الحكم المشار اليه والصادر من محكمة النقض أن النزاع المطروح عليها يتعلق بمالكة أجنبية والمستأجر للعين مفروشا مصريا إلا أن المحكمة اوردت في مدونات حكمها أنه " من البديهى فإن عقد الايجار المفروش الصادر من أجنبي مالكا أو مستأجرا يقع باطلا بطلانا مطلقا .... الخ " وبالتالى لم تفرق بالنسبة للمؤجر الأجنبي بين حالة كونه مالكا أو مستأجرا أصليا وقام بالتأجير المفروش بالمخالفة للحظر الوارد في المادة ١/٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ونحن لانؤيد ما ذهبت اليه محكمة النقض من إجازتها لمستأجر عين مفروشة خاصة إذا كانت الاجارة صادرة من مستأجر أصلى أجنبي مرخص له بالتأجير مفروشا التمسك بتصحيح العقد الباطل وتأجيرها خالية لصالحه فهذا الاتجاه الذى اتخذته محكمة النقض يمكن قبوله في الحالة التى يكون فيها المؤجر الأجنبي مالكا إلا أنه إذا كان المؤجر الأجنبى للعين مفروشة أو من الباطن مستأجرا أصليا وخالف الحظر فإنه يتعين

الاكتفاء بالقضاء ببطلان العقد دون القضاء بتأجيرها خالية لمستأجرها من الباطن أو مفروشا لأن مثل هذا القضاء فضلا عن توسعه في تفسير نص المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه ينشئ علاقة إيجارية بين عاقدين لم تتلاق إرادتهما أو يقصدا إحداث آثارها ويخالف ما اتجهت إليه المحكمة الدستورية العليا عندما قضت بعدم دستورية المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والذى كان أساسه الاعتداد بحق المالك في اختيار من يستأجر العين التى يملكها باعتباره جزءا لا يتجزأ من سلطة الاستغلال التى يباشرها أصلا عليها .

ويترتب على ذلك أنه يتعين التفرقة بين ما إذا كان الأجنبي الذى يؤجر العين مفروشة مالكا أو مستأجرا أصليا ففي الحالة الاولى (إذا كان مالكا للعين) يجوز لمستأجرها مفروشة التمسك بتصحيح العقد الباطل وتأجيرها خالية لصالحه وفي الحالة الثانية (إذا كان المؤجر الأجنبي ليس مالكا للعين بل مستأجر أصلى لها) ، لا يجوز لمستأجرها ذلك ويتعين الاكتفاء بالقضاء ببطلان العقد الصادر من المستأجر الأصلى الأجنبي ويحق للمالك طلب الإخلاء واسترداد العين .

كيفية حساب الزيادة في الاجرة للتصريح بالتأجير مفروشا :-

من المستقر عليه كما قلنا أن التصريح للمستأجر بالتأجير مفروشاً سواء بموافقة صريحة أو ضمنية من المالك يختلف عن ميزة التأجير بقصد استغلال المكان المؤجر مفروشا وميزة التأجير من الباطن ففى الاولى يلتزم المستأجر بمقابل الميزة عن فترة التأجير مفروشا فقط ويجوز له التقاعس عن استعمالها بإرادته المنفردة ولا يلتزم بالزيادة في الاجرة مقابلها، أما في الحالتين الثانية والثالثة فيلتزم المستأجر بمقابل الميزة سواء استعملها أو لم يستعملها ولا يجوز له التحلل من مقابلها الا بموافقة المالك ويترتب على ذلك- كما نرى - ان مقابل التصريح للمستأجر بالتأجير مفروشا والمنصوص عليه بالمادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يتم حسابه على اساس الاجرة القانونية السارية وقت استعمال

الميزة وليس وقت الحصول عليها أمـا في حالـة التـأجير بقصـد استغلال المكـان المؤجر مفروشا أو تأجيره مـن البـاطن فيتـم حسـاب مقـابل الميزة علـى اسـاس الاجرة القانونية السارية وقت الحصول عليها وليس وقـت اسـتعمالها ومـن ثـم يتعين عدم انزال الاحكـام القانونيـة المتعلقـة بالحالـة الاولى (التصريـح بالتـأجير مفروشا) على الحـالتيين الثانيـة والثالثـة (التـأجير بقصـد الاستغلال مفروشـا أو التأجير من الباطن) .

فاذا صـرح للمسـتأجر بالتـأجير مفروشـا بعـد ١٩٧٧/٩/٩ واسـتعمل الميزة قبل ١٩٨٢/١/١ تاريخ العمل بالزيادة الواردة بالمـادة ٧ مـن قـانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فان مقابل الميزة بالمادة ٤٥ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يتم حسابه على اساس الاجرة السارية في ذلك الوقت أى قبل اضافة الزيادة الـواردة بالمـادة ٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

واذا استعمل المستأجر الميزة بعد ١٩٨٦/١٢/٣١ - تاريخ اكتمال نسبة الزيـادة الواردة بالمادة ٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١- يتم حساب مقـابل المـبزة علـى اساس الاجرة الاصلية مضافا اليها كامل الزيـادة الـواردة بالمـادة ٧ مـن القـانون المذكور رغم حصول المستأجر على ميزة التصريح بالتأجير مفروشـا قبـل تقريـر هذه الزيادة .

واذا استعمل المستأجر الميزة من ١٩٩٧/٣/٢٧- تاريخ العمل بالقـانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧- يتم حساب مقابلها على اساس الاجـرة الاصليـة مضافـا اليها كامل الزيادة الواردة بالمادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكـامل الزيادة الواردة بالمادة ٣ من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ رغم حصول المسـتأجر على الترخيص بالتأجير مفروشا قبل تقرير هاتين الزيادتين .

وإذا استعمل المستأجر الميزة من ١٩٩٨/٣/٢٧ تاريخ اول زيادة دوريـة ١٠٪ من آخر أجرة قانونية يتم احتساب مقابلها بعد اضافة الزيادتين السابقتين

واضافة الزيادة الدورية اليهما حتى لو كان المستأجر قد حصل على الميزة قبل ذلك .

وفي حالة قيام المستأجر بتأجير جزء من المكان مفروشا بناء على تصريح المالك يستحق الاخير نصف الزيادة المقررة بالمادة ٤٥ من القانون المذكور دون فرق بين أن يكون الجزء المؤجر مفروشا يعادل نصف مساحة المكان أو أكثر أو أقل من النصف .

ويؤيد هذا النظر ان نص المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قرر "في جميع الاحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة اضافية تعادل ٧٠٪ من الاجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا" .

ولما كان هذا النص يعالج حالات التصريح بالتأجير مفروشا التى وقعت في ظلـه ومع استبداله بنص المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ زادت نسبة مقابل التصريح بالتأجير مفروشا سواء على حالات التأجير مفروشا التى وقعت في ظل العمل باحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٩٦ أو التشريعات التى سبقته أو حالات التصريح بالتأجير مفروشا التى وقعت في ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو التشريعات التى لحقته .

فاذا كان المكان انشىء من اول يناير ١٩٤٤ حتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ و اجرة العين مبلغ ٦,٥٠٠ ج (بعد التخفيض)و اجرتها المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية مبلغ ١٠ جنيهات تكون الزيادة في الاجرة اعمالا للمادة ٧ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مبلغ ١٠ × ١٠٠٪=١٠جنيهات لتصبح ١٠ جنيهات +٦,٥٠٠ج = ١٦,٥٠٠ج و تكون الزيادة في الاجرة اعمالا لنص المادة ٣من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ مبلغ ١٦,٥٠٠ ج ×٥ =٨٢,٥٠٠ ج و تصبح هذه اخر اجرة قانونية . و تكون الزيادة للتصريح بالتاجير مفروشا

اعمالا للمادة ٤٥ من ق ٤٩ لسنة ١٩٩٧ مبلغ ٨٢,٥٠٠ج ×٢٠٠٪= ١٦٥ جنيها .

و تكون الاجرة الواجية السداد فى حالة التصريح بتاجير المكان كاملا مفروشا مبلغ ٨٢,٥٠٠ج (آخر اجرة قانونية) +١٦٥ج(مقابل التأجير مفروشا) = ٢٤٧,٥٠٠ ج و فى حالة التصريح بتاجير جزء من المكان مفروشا تكون الاجرة الواجبة السداد ٣,٢٥٠ج أجرة الجزء الغير مؤجر مفروشا ٤١,٢٥٠ج (نصف الزيادة بالمادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧) + ٨٢,٥٠٠ ج(نصف الزيادة الواردة بالمادة ٤٥ من القانون لسنة ١٩٧٧) = ١٢٧ج .

و يراعى الاخذ بذات الاسس و طريقة الحساب بالنسبة لجميع الاماكن التى يختلف فيها نسبة الزيادة باختلاف تاريخ إنشاء المبنى وإضافة الزيادة الدورية المستحقة اعتبارا من ١٩٨٨/٣/٢٧ لآخر أجرة قانونية التى ستتخذ أساسا لحساب الزيادة في النسبة المستحقة للمالك بالمادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للتصريح بالتأجير مفروشا .

<u>ثانيا : الوضع القانونى للمالك والمستأجر من الباطن مفروشا على ضوء عدم دستورية المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :</u>

" كانت المادة ٤٠ فقرة (ب) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تجيز للمستأجر إذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو ضارة بالصحة أن يؤجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته "

وكان مفاد هذا النص أن للمستأجر أن يدخل معه شريكا في استغلال العين المؤجرة أو أن يعهد إلى غيره بادارة المحل المؤجر دون ان ينطوى هذا بذاته على معنى تخلى المستأجر لتلك العين عن حقه في الانتفاع بها إلى شريكه في المشروع بأى طريق من طرق التخلى لانتفاء مقتضى ذلك قانونا بل يظل عقد

ايجار العين على حاله قائما لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل اخـر تخليه عن حقوقه المتولده عن ذلك العقد إلى الغير .

وكان إدخال المستأجر شريكا معه في العين لا يتوقف على إرادة المالك

وقد طعن أمام المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نـص المـادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فقضت في الدعـوى رقـم ١٤٩ لسـنة ١٨ ق بجلسة ١٥ نوفمبر ١٩٩٧ " بعدم دستورية نص المادة ٤٠ من القانون رقـم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وبسقوط نص المادة ٤٥ من هذا القانون في مجال تطبيقهـا بالنسـبة إلى الأمـاكن التى تم تأجيرها مفروشا وفقا لنص المادة ٤٠ منه "

وأسست المحكمة الدستورية العليا قضاءها على ما يلي :

وحيث إن السـلطة التقديريـة التـى يملكهـا المشـرع في موضـوع تنظيـم الحقوق ، حدها قواعد الدستور التى ينافيها أن ينقل المشـرع حقـوق الملكيـة أو بعض عناصرها مـن يـد أصحابهـا إلى غيرهم دون سـند صحيـح ويدنيهـا مـن أهدافها قدر من التوازن بين القيـود عليهـا ، وضـرورة ربطهـا بـالاغراض التى تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، فلا يكون التدخل لتنظيمها افتئاتا عليها.

وحيث ان قضاء هذه المحكمة قد جرى علـى أن حريـة التعـاقد قـاعدة أساسية يقتضيها الدستور صونا للحرية الشخصية التى لا يقتصـر ضمانهـا علـى تأمينها ضد صور العدوان على البدن ، بل تمتد حمايتها إلى أشـكال متعـددة مـن إدارة الاختيار وسلطة التقرير التى ينبغى أن يملكها كل شـخص فـلا يكـون بهـا كائنا يحمل على ما لا يرضاه ، بل بشرا سويا .

وحيث ان حرية التعاقد هذه ، فـوق كونهـا مـن الخصـائص الجوهريـة للحرية الشخصية إنها كذلك وثيقة الصلـة بـالحق في الملكيـة وذلـك بـالنظر إلى الحقوق التى ترتبها العقود فيمـا بـين أطرافهـا ، أيـا كـان الدائـن بهـا أو المديـن

بأدائها بيد أن هذه الحرية - التي يدنيها من أهدافها دون عائق ولا جرفها لكل قيد عليها ، ولا علوها على مصالح ترجحها ، وإنما يدنيها من أهدافها قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها - لا تعطلها تلك القيود التى تفرضها السلطة التشريعية عليها بما يحول دون انفلاتها من كوابحها ويندرج تحتها أن يكون تنظيمها لأنواع من العقود محددا بقواعد أمرة تحيط ببعض جوانبها ، غير أن هذه القيود لا يسعها أن تدهم الدائرة التى تباشر فيها الإرادة حركتها ، فلا يكون لسلطانها بعد هدمها من أثر .

وحيث ان الحقوق التي يستخلصها مستأجر من الإجارة التى دخل فيها - ويندرج تحتها تأجيره من الباطن بقصد استغلالها - تقتضى تدخلا من مؤجرها لإمكان مباشرتها .

ولا يجوز بالتالى مزجها بحق الانتفاع كأحد الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية ، وذلك أن هذا الحق يعتبر واقعا مباشرة على الأشياء التى تعلق بها ، مشتملا على سلطة استعمالها وأستغلالها متسلطا عليها من هذين الوجهين دون تدخل من أصحابها الذين لا يملكون كذلك الاعتراض على نزول المنتفع نهائيا عن هذا الحق للغير ، ومن ثم كان ذلك الحق وبالنظر إلى ثقل القيود التي يفرضها على الملكية - حتما بوفاة المنتفع ، ولو كان ذلك قبل انقضاء الأجل المحدد اتفاقا لمباشرة حق الانتفاع .

وحيث أن النص المطعون فيه خول كل مستأجر أصلى - في الاحوال وبالشروط التى حددها - ان يحيل من باطنه عينا كان قد اتخذها سكنا ، إلى مكان مفروش يؤجر لغيره ولو كانت الإجارة الأصلية أو الاوضاع التى لابستها تفيد شرطا صريحا اوضمنيا مانعا من التنزول عنها إلى الغير أو من التأجير من الباطن وكان النص المطعون فيه وباعتباره واقعا في إطار القيود الاستثنائية التى نظم بها المشرع العلائق الايجارية - ما تقرر إلا لإسقاط إذن المؤجر في

الترخيص للمستأجر الأصلي بالتأجير من الباطن ، وهو ما تدل عليه الأعمال التحضيرية لهذا النص وكان من المقرر قانونا أن حق المستأجر لازال حقا شخصيا مقصورا على استعمال عين بذاتها فيما لا يجاوز المنفعة التى أعدت لها فلا يمتد هذا الحق إلى سلطة استغلالها إذا منعها أصحابها عن مستأجرين من خلال شرط اتصل بإجارة أبرموها معهم صريحا كان هذا الشرط أم ضمنيا وكان حق المستأجر في التأجير المفروش قد صار بمقتضى النص المطعون فيه قائما في كل الأحوال التى حددها ، ومستندا بالتالى إلى قاعدة آمرة لا يجوز الاتفاق على خلافها وبها صار منتهيا حق من يملكون الأعيان في ألا يباشر أغيار سلطة استغلالها بغير إذنهم فإن هذا النص يكون متضمنا عدوانا على الحدود المنطقية التى تعمل الارادة الحرة في نطاقها والتى لا تستقيم الحرية الشخصية في صحيح بنيانها بفواتها ، فلا تكون الإجارة إلا إملاء يناقض أسسها .

وحيث أن من المقرر كذلك أن صون الدستور للملكية الخاصة مؤداه ان المشرع لا يجوز أن يجردها من لوازمها ولا ان يفصل عنها بعض أجزائها ولا أن ينتقص من أصلها أو يغير من طبيعتها دون ما ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، وكان ضمان وظيفتها هذه يفترض ألا ترهق القيود التى يفرضها المشرع عليها جوهر مقوماتها ، ولا أن يكون من شأنها حرمان أصحابها من تقرير صور الانتفاع بها وكان صون الملكية وإعاقتها لا يجتمعان فان هدمها أو تقويض أسسها من خلال قيود تنال منها ، ينحل عصفا بها منافيا للحق فيها .

وحيث أن استغلال الأعيان ممن يملكونها قد يكون غير مباشر من خلال عقود إجارة يختارون بها من يستأجرونها ، وكان حقهم في هذا الإختيار جزءا لا يتجزأ من سلطة الاستغلال التى يباشرونها أصلا عليها وكان من المقرر ان لحقوق الملكية بكامل عناصرها - قيما مالية يجوز التعامل فيها وكان الاصل ان يظل مؤجر العين متصلا بها ، فلا يعزل عنها من خلال سلطة مباشرة

يمارسها أخرون عليها بناء على نص في القانون وكان النص المطعون فيه قد فرض التأجير المفروش بقوة القانون في إطار علائق إيجارية شخصية بطبيعتها ، مهدرا لكل إرادة لمؤجرها في مجال القبول بهذا التأجير أو الاعتراض عليه ناقلا بذلك وبقاعدة آمرة -ثمار الأعيان المؤجرة إلى من لا يستحقونهابعد أن أختصهم بمقابل التأجير المفروش كاملا فيما خلا الاجرة الاضافية التى يدفعونها وهو بعد مقابل يعينهم في الاعم من الاحوال على إيفاء الاجرة القانونية والأجرة الاضافية كلتيهما مع احتفاظهم بباقيه فلا يتحملون عبئا مقابل انتفاعهم بالاعيان المؤجرة بل يستخلصونها لأنفسهم انتهابا لها فلا تظهر الملكية بوصفها شيئا مصونا بل ركاما وعبئا عريضا وما الملكية إلا المزايا التى تنتجها فاذا انقض المشرع عليها صار أمرها صريما ومسها بذلك ضر عظيم .

وحيث أن ما نص عليه الدستور في المادة ٧ من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعى يعنى وحدة الجماعة في بنيانها ، وتداخل مصالحها لا تصادمها وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها واتصال أفرادها وترابطهم فيما بينهم فلا يكون بعضهم لبعض إلا ظهيرا ولا يتفرقون بالتالى بددا أو يتناحرون طمعا أو يتنابذون بغيا وهم بذلك شركاء في مسئوليتهم قبلها لايملكون التنصل منها أو التخلى عنها وليس لفريق منهم أن يتقدم على غيره انتهازا ولا ينال قدرا من الحقوق يكون بها -عدوانا- أكثر علوا وإنما تتضافر جهودهم وتتوافق توجهاتهم لتكون لهم الفرص ذاتها التى تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق وتتهيأ معها تلك الحماية التى ينبغى أن يلوذ بها ضعفاؤهم ليجدوا في كنفها الامن والاستقرار.

وحيث أن النص المطعون فيه بالصيغة التى أفرغ فيها - ليس إلا حلقة في اتجاه عام تبناه المشرع أمدا طويلا في إطار من مفاهيم جائرة لا يمكن تبريرها منطقيا ولو أجهد الباحثون أنفسهم لبيان وجه الحق فيها وكان ذلك بكل

المقاييس ظلما فادحا للمؤجرين مابرح المستأجرون يرجحون عليهم مصالحهم ، متدثرين في ذلك بعباءة قوانين استثنائية جاوز واضعوها بها - في كثير من جوانبها حدود الاعتدال فلا يكون مجتمعهم معها إلا متهاويا عمدا متحيفا حقوقا ما كان يجوز الإضرار بها نائيا بالاجارة عن حدود متطلباتها وعلى الأخص ما تعلق منها بتعاون طرفيها اقتصاديا واجتماعيا حتى لا يكون صراعهما - بعد الدخول في الإجارة - إطارا لها .

وحيث أنه لما تقدم ، يكون النص المطعون عليه مخالفا للمواد ٧، ٣٢، ٣٤، ٤١ من الدستور.

وكان الطعن المعروض على المحكمة الدستورية العليا متعلقا بتأجير شقة قام مستأجرها بتأجيرها مفروشا بدون موافقة المالك إعمالا لحكم المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وأنذره المستأجر بإنذار عرض أجرة متضمنا الزيادة الواردة بالمادة ٤٥ من القانون المذكور فرفض المالك عرض الاجرة وأقام دعواه بالإخلاء وطعن بعدم دستورية النص المذكور إلا أن المحكمة الدستورية العليا قضت بعدم دستورية المادة ٤٠ بكاملها وما تضمنته من السماح للمستأجر بالتأجير مفروشا في جميع حالاته سواء المتعلقة بالمكان بالكامل أو جزء منه كما في حالة تأجير جزء من المكان الذى يزاول فيه مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وتم تأجير جزء منه لهذا الغرض ولو كان لمن يمارس مهنة أو حرفة مغايرة لمهنة المستأجر الأصلى أو حرفته .

ولما كان من المستقر عليه عملا بالمادة العاشرة من المذكرة الإيضاحية لمشروع قانون المحكمة الدستورية العليا رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ والراجح فقها وقضاء أنه إذا صدر حكم من المحكمة الدستورية العليا مبطلا لنص غير جنائى فإن قضاء المحكمة الدستورية العليا بالنسبة للنص المقضى بعدم دستوريته يترتب عليه زوال هذا النص واعتباره كأن لم يكن من تاريخ صدوره وهذا الأثر

الرجعي يظل جاريا ومنسحبا إلى الاوضاع والعلائق التى اتصل بها مؤثرا فيها حتى ما كان سابقا على نشره في الجريدة الرسمية مالم تكن الحقوق والمراكز التى ترتبط بها قد استقر أمرها بناء على حكم قضائى نهائى وبات استنفد طرق الطعن جيمعا قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا ومحمولا على ذات النصوص المقضى بعدم دستوريتها .

وقضى بأنه " إن كان المشرع قد أجاز للمستأجر تأجير مسكنه مفروشا في حالات معينة حددتها المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وكان المستأجر في هذه الحالات يستمد حقه من القانون مباشرة ، فلا يلزم بالحصول على إذن من المالك ولا يكون لقبض هذا الاخير الاجرة منه في هذه الحالات مضافا اليها مقابل التأجير من الباطن ثمة دلالة ولا يعد بمثابة تصريح منه للمستأجر بتأجير العين من الباطن مفروشة أو غير مفروشة .

وفي غير تلك الحالات التى يتعين على المستأجر الحصول فيها على إذن كتابى من المالك بالتصريح له بالتأجير من الباطن ، وإذ كانت الكتابة ليست ركنا شكليا بل اشترطت كوسيلة للاثبات فيقوم مقامها الإقرار واليمين ويمكن الاستعاضة عنها بالبينة والقرائن في الحالات التى تجيزها القواعد العامة استثناء بحيث يعتبر إثباتا كافيا للترخيص بالتاجير من الباطن الايصال الصادر من المؤجر بتسلمه الاجرة من المستأجر مضافا إليها الزيادة القانونية"

(الطعن رقم ١٧٠١ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٢ إبريل ١٩٨٧ ص ٥٩٤ جـ١)

وبعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص المادة ٤٠ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبالتالى زواله من تاريخ صدورة في ٨ أغسطس ١٩٧٧ هل يعتبر- تقاضى المالك من المستاجر الأصلى مقابل التأجير مفروشا

وإصداره إيصالا متضمنا الزيادة في الأجرة - موافقة أو بمثابة تصريح له بالتاجير من الباطن مفروشا خلال تلك الفترة ؟

إذا أخذنا بالرأى الذى انتهت إليه محكمة النقض في حكمها المتقدم واعتبرنا أن تقاضى المالك من المستأجر الأصلى الزيادة للتأجير مفروشا المستمد من نص قانونى - كنص المادة ٤٠ المشار اليه لا يعد بمثابة موافقة أو تصريح للمستأجر الأصلى بالتأجير من الباطن مفروشا أو غير مفروش فإن هذا يرتب أحقية المالك في طلب إخلاء المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن لمخالفتهما للحظر الوارد بالمادة ١٨/حـ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في الفترة التى كان يسرى فيها النص المقضى بعدم دستوريته .

ولكننا نرى أن الرأى الذى انتهت إليه محكمة النقض كان يفترض قيام النص وسلامته ، بينما في حالة ثبوت مخالفة النص (م٤٠ المشار اليه) لأحكام الدستور والقضاء بعدم دستوريته وبالتالى انعدامه وزواله من تاريخ صدوره فإن قيام المالك بالحصول على مقابل التأجير من الباطن مفروشا أو غير مفروش يفترض عدم وجود نص في تلك الفترة أى من تاريخ صدوره حتى نشر الحكم بعدم دستوريته وبالتالى فإن قبض تلك الزيادة وإصدار إيصال بها يعد موافقة ضمنية من المالك على التأجير مفروشا خلال تلك الفترة .

وقد يرد على ذلك بأن نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كان عائقا أمام المالك في رفض قبض الزيادة في الاجرة إلا أننا نرى أن النص لم يكن له وجود أصلا من تاريخ صدوره ويتعين الاعتداد بالتصرف الذى تم في تلك الفترة على اساس عدم وجوده إذ بالقضاء بعدم دستوريته يترتب انعدامه ابتداء لا انتهاء وبالتالى عدم قابليته للتطبيق منذ مولده.

ويترتب على ما سلف أنه بصدور قضاء المحكمة الدستورية العليا المذكور وزوال النص المقضى بعدم دستوريته من تاريخ صدوره وقبض المالك

للزيادة في الاجرة من المستاجر الأصلـى مقـابل التـأجير مفروشـا في الفـترة بـين صدور النص ونشر الحكم أنه لا يجوز للمالك طلب إخلاء المستأجر للتأجير من الباطن مفروشا أو غير مفروش استنادا إلى نص المادة ١٨/حـ من القـانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بالنسبة لهذه الفترة فقط .

أما بالنسبة للوقائع اللاحقة لنشر الحكـم بـالجريدة الرسـمية فلمـا كـان يترتب على القضاء بعدم دستورية نـص المـادة ٤٠ مـن القـانون رقـم ٤٩ لسـنة ١٩٧٧ عدم جواز تطبيقه مـن اليـوم التـالى لنشـر الحكـم (م٤٩ /٣ مـن قـانون المحكمة الدستورية العليا رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩) كما يترتب علـى هـذا الحكـم إنهاء عقود الايجار المبرمة بين المستأجر الاصلى والمستأجر من البـاطن المسـتمدة من هذا النص بقوة القانون من التـاريخ المشـار إليه(اليـوم التـالى لنشـر الحكـم) ويعتبر المستأجر من الباطن حائزا للعـين دون سـند وفي حكـم الغـاصب ويجـوز إخلاؤه منها حتى ولو لم تنته المدة المحددة بالعقد .

ولكن هل يلزم قيـام المـالك بـإعذار المسـتأجر الاصلـى والمسـتأجر مـن الباطن بعدم رغبته في السماح بالتأجير من الباطن بعد نشر الحكم المذكور ؟

نرى أنه يتعين على المالك في حالة عدم رغبته في استمرار قيام المسـتأجر الاصلى بالتأجير من الباطن مفروشا أن ينذر المستأجر الاصلى بهذه الرغبـة وإلا اعتبر ذلك موافقة ضمنية منه على استمراره في التـأجير مفروشـا مـا لـم يثبـت عكس هذه القرينة بامتناعه عن الحصول على الزيادة في الاجرة بعد اليـوم التـالى لنشر الحكم . أما إذا قام المـالك بقبـض الزيـادة في الاجـرة مقـابل التـأجير مـن الباطن بعد هذا التاريخ - نشر الحكم - وأصدر إيصالا بذلك أو ما يقوم مقامه كاستلام الاجرة متضمنة الزيادة والمودعة لحسابه فان ذلك يعتبر بمثابـة تصريـح للمستأجر بالتاجير من الباطن لا يجوز للمالك التحلل منه فيما بعـد أو التحـدى بحكم المحكمة الدستورية العليا .

وقد يرى البعض أن التأجير مفروشا من الباطن بعد أن أصبح محظورا في ظل زوال نص المادة ٤٠ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبالتالى يعد باطلا بطلانا مطلقا من النظام العام ولا تلحقه الإجازة الضمنية إلا أن ذلك مردود بأننا أمام إثبات واقعة مادية تتعلق بمدى تنازل المالك عن التمسك بحقه في حظر التأجير من الباطن أو التأجير مفروشا وهى مما يجوز إثباته بكافة طرق الاثبات القانونية ومنها البينة وقرائن الاحوال .

وكما يجوز للمالك إخلاء المستأجر الاصلي بعد نشر الحكم بعدم الدستورية للتأجير من الباطن بالمخالفة لنص المادة ١٨/حـ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يجوز أيضا للمستأجر الاصلي طلب إخلاء المستأجر من الباطن حتى ولو لم تنته مدة عقده وإلا اعتبر مخالفا للحظر في حالة تقاعسه عن طلب الاخلاء وذلك بدعوى مستقلة أو بإدخال المستأجر من الباطن في الدعوى المرفوعة عليه من المالك وانضمامه للأخير في طلباته .

ونرى أنه يجوز اللجوء للقضاء المستعجل بطلب الطرد في حالة توافر الشروط اللازمة لاختصاصه من خطر واستعجال وعدم مساس بأصل الحق .

هل يجوز الإتفاق بين المالك والمستأجر على مقابل التأجير من الباطن مفروشا بما يجاوز ما قضت به المادة ٤٥ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧؟

نرى أن أحكام تشريعات إيجار الأماكن الإستثنائية ومنها ما يتعلق بتحديد الأجرة – وما ورد بالمادة ٤٥ من القانون المذكور – تعد قواعد آمرة متعلقة بالنظام العام ولا يجوز الإتفاق على خلافها وبالتالى لا يجوز الإتفاق على أجرة تجاوز النسب الواردة بهذه المادة حتى ولو كان التصريح بالتأجير من الباطن مفروشا لاحقا على حكم المحكمة الدستورية العليا المشار اليه ويقع مثل هذا الإتفاق باطلا بطلانا مطلقا من النظام العام ويجوز للمستأجر التمسك به فى أية حالة كانت عليها الدعوى . وسندنا فى ذلك أن نص المادة ٤٥ المشار اليه فرض تلك الزيادة فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر التأجير مفروشا أى بما فيها حالة التصريح به من المالك ، وهذا الوضع يختلف عن حالة التصريح للتأجير من الباطن خاليا التى يجوز للطرفين تقويم مقابله وإضافته الى الأجرة السارية فى ذلك الوقت.

الفصل الخامس

الزيادة في الاجرة لتغيير استعمال المكان من السكنى إلى غير غرض السكنى

تقضى المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بانه :

" في الاحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير اغراض السكنى تزاد الاجرة القانونية بنسبة :

١- ٢٠٠٪ للمبانى قبل اول يناير ١٩٤٤.

٢- ١٠٠٪ للمبانى المنشأة منذ اول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ .

٣- ٧٥٪ للمبانى المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

٤- ٥٠٪ للمبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

وفي حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار اليها .

ويشترط : " ألا يترتب على تغيير الاستعمال كليا أو جزئيا إلحاق ضرر بالمبنى از بشاغليه وتلغى المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون".

ملحوظة :- كانت المادة ٢٣ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل إلغائها تقضى بانه " في جميع الاحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة من تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك إلى غير أغراض السكنى تزاد الاجرة القانونية بنسبة ٢٠٠٪ للمبانى المنشأة قبل اول يناير ١٩٤٤ ، ١٠٠٪ للمبانى المنشأة منذ اول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١، ٥٠٪ للمبانى المنشأة منذ ٥ نوفمبر

١٩٦١حتى العمل بهذا القانون(٩ سبتمبر ١٩٧٧) ، ٥٠٪ للمباني التي يرخص في إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بهذ القانون " .

وكان تغيير استعمال العين من غرض السكنى إلى غير غرض السكنى اعمالا للمادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل استبدالها بالمادة ١٩ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مرهونا بموافقة المالك الكتابية على تغيير الاستعمال بينما قيده المشرع في المادة ١٩ من القانون الاخير بعدم إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه فلايجوز تغيير الاستعمال من سكن إلى ورشة أو مصنع يدار بماكينات بينما يجوز ذلك إلى مكتب أو عيادة طبية وفي دعوى ثبوت الضرر فان تقرير مدى الحاق الضرر بالمبنى أو بشاغليه علىالنحو الذى تقصده المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يخضع للسلطة التقديرية لمحكمة الموضوع .

وقضى بان " للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة لمجرد استعمالها استعمالا مخالفا لشروط عقد الايجار عدم اشتراط حدوث ضرر للمؤجرمادة ١٥٨ مدنى تغيير استعمال العين الذى أجرت من اجله مؤداه وجوب قصره عليه عدم جواز تغييره بغير إذن المؤجر الاستثناء ألا يترتب على هذا التغيير ضرر للمؤجر ولو تضمن العقد حظر صريحا بتغيير الاستعمال مادة ٥٧٩ مدنى علة ذلك " (الطعن رقم ١٤٦٨ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٣/١١/٧)

وأن " النص في المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على ان المشرع أجاز لمستأجر العين المؤجرة الغرض السكنى بتغيير استعمالها إلى غير هذا الغرض بشرط ألا يترتب على هذا التغيير سواء كان كليا أو جزئيا الحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه - على ان يحصل المؤجر على زيادة في الاجرة القانونية طبقا للنسب التى حددها النص ،أما إذا ترتب على تغيير استعمال العين إلى غير غرض السكنى ضرر بالمبنى أو بشاغليه فانه يجوز للمؤجر دون الشاغلين طلب اخلاء المكان المؤجر متى ثبت هذا الضرر بموجب حكم نهائى

طبقـا لنـص المـادة ١٨/د مـن ذات القـانون "(الطعـن رقـم ١١٦٨ لسـنة ٥٩ ق جلسـة ١٩٩٣/١٢/١٢) .

ويقصد بالتغيير الجزئي في استعمال العين تغيير استعمال جزء من العـين لغير غرض السكنى والاحتفاظ بالجزء الآخر لاستعماله للسـكنى ، ويسـتوى أن يكون الجزء الذى تم تغييره إلى غـير غـرض السـكنى أكثر أو اقـل مـن نصـف مساحة العين فـلا فـرق بـين تغيـير حجـرة أو ثـلاث حجـرات إلى غـير غـرض السكنى لشقة مكونـة مـن أربـع حجـرات ففـي جميـع حـالات التغيير الجزئـى الحاصلة من ٣١ يوليو ١٩٨١ تاريخ العمل بقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يسـتحق المالك نصف الزيادة الواردة بالمادة ١٩ منه .

وإذا قام المستأجر بعد تغيير استعمال العين من السكنى إلى غـير غـرض السكنى بإجراء تغيير آخر إلى غير غـرض السـكنى ايضـا كـالتغيير مـن مكتـب محاسبة إلى مكتب هندسي أو العكس فان المالك لا يستحق ثمة زيادة نتيجة مثل هذا التغيير كما لا يجوز للمالك طلب اخلائـه لهـذا السـبب وان كـان لا يجـوز لورثته امتداد العقد اليهم لتغيير النشاط الوارد بالعقد اذا كـان التغيـير الاول تـم بموافقة المالك إعمالا للمادة ٢٣ من قانون ٤٩ لسنة١٩٧٧ قبل استبدالها بالمادة ١٩ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكذلك لا يجوز لهم امتـداد العقـد اليهـم إذا غيروا النشاط الخاص بمورثهم لأنه بإعمال المادة ١٩ مـن القـانون الاخـير يعـد موافقة مستمدة من نص قانونى بين المورث (المسـتأجر الاصلـى) والمـالك علـى التعاقد على اساس هذا النشاط الذى كان يمارسه المسـتأجر الاصلـى قبـل وفاتـه وهى تعد تعاقدا بينهما على هذا النشاط الاول الذى يعد شرطا للامتداد .

<u>ولكن ما هو المعيار المتخذ اساسا لحصول واقعة تغيير استعمال العين واعتباره شرطا لحصول المالك على الزيادة في الاجرة المقررة بالمـادة ١٩من ق ١٣٦ لسنة١٩٨١ ؟</u>

اختلفت الاحكام الصادرة من محكمة النقض في هذا الشأن فبينما اعتبرت استئجار مكان (شقة) منذ بداية التعاقد لاستعماله في غير غرض السكنى (عيادة طبية) تغييرا في استعمال المكان من السكنى إلى غير غرض السكنى وينشئ حقا للمالك في اقتضاء الزيادة المقرر بالمادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة١٩٨١ أخذا بالغاية من تشريع هذا النص ، وفي حكم آخر مكان (شقق) و قررت أجرتها على هذا الاساس - اعتبرت استئجاره منذ بداية التعاقد لاستعماله في غير غرض السكنى (عيادة طبية - مكتب محاماة - مكتب محاسبة ومراجعة) لان استعمال العين المؤجرة لم يتغير منذ نشأة عقد الايجار مما لا محل معه لزيادة أجرتها القانونية لتخلف شرط إعمال المادة ١٩ من القانون سالف الذكر وفي حكم ثالث اعتدت محكمة النقض بإذن المؤجر للمستأجر بتغيير استعمال العين وجعلت الاذن مناطا لحصول التغيير والاحقية في الزيادة وسوف نورد الاحكام الثلاثة على النحو التالى :-

الحكم الاول :

<u>**الموجز :-**</u> " تغيير الغرض من استعمال العين المؤجرة لغير أغراض السكنى أثره أحقية المالك في تقاضى أجرة إضافية عنها م ٢٣من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . سواء وقع التغيير سابقا أم لاحقا على نفاذ أحكام القانون المذكور مادام كائنا بعد العمل به "

<u>**القاعدة :-**</u> " حيث ان الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر اوراق الطعن - تتحصل في ان المطعون ضده أقام الدعوى رقم ٣٢ سنة ١٩٧٩ مدنى جزئى شبرا الخيمة .. والتى قيدت برقم ١١٨٠ سنة ١٩٧٩ مدنى كلى بنها بعد إحالتها إلى المحكمة الابتدائية على الطاعن بطلب الحكم بإلزامه بأن يؤدى له نسبة ٧٥٪ من القيمة الايجارية للشقة موضوع التداعى وقال بيانا لدعواه انه بموجب عقد ايجار مؤرخ ١٩٧٨/١/١ - استأجر منه الطاعن تلك

الشقة بأجرة شهرية قدرها عشرون جنيها بخلاف نسبة ٧٥٪ من القيمة الايجارية المقررة وفقا للقانون لاستغلالها عيادة طبية ، بعد صدور قرار بلجنة تقدير الايجارات بتحديد الاجرة بمبلغ ١٣ جنيها وبعد الطعن في هذا التقدير أمام القضاء صدر الحكم نهائيا بتحديدها بمبلغ ٩ جنيهات ولما رفض الطاعن سداد النسبة المقررة لأستغلاله العين عيادة طبية فقا لنص المادة ٢٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أقام دعواه وبجلسة ١٩٨٠/٦/٢٣ حكمة المحكمة بندب مكتب خبراء وزارة العدل لآداء المأمورية المبينة بمنطوق الحكم وبعد أن اودع الخبير تقريره قضت بجلسة ١٩٨٠/٦/٢٣ باعتبار أجرة شقة النزاع مبلغ ١٦ جنيها و ٤٥٠ مليما استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢١٤ لسنة ١٤ق طنطا "مأمورية بنها" وبتاريخ ١٩٨٢/١/١١ حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف : طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في عرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث ان الطعن أقيم على ثلاثة اسباب ينعى الطاعن بالاول والثانى منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال وفي بيان ذلك يقول ان الشقة موضوع التداعى أجرت إبتداء عيادة طبية وفق الثابت بعقد الايجار المؤرخ ١٩٧٨/١/١ وتقرير الخبير المنتدب في الدعوى وقدرت لجنة تقدير الايجارات أجرتها القانونية على اساس هذا النوع من الاستغلال ورغم ذلك قضى الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه بأحقية المطعون ضده للاجرة الاضافية المنصوص عليها في المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في حين أن هذه الزيادة لا تستحق وفقا للتفسير الصحيح للنص المذكور إلا إذا أجرت العين إبتداء لغرض استعمالها كسكن ثم تغير الاستعمال بموافقة المالك إلى نشاط مهنى أو تجارى وعندئذ تستحق الزيادة

مقابل ميزة هذا التغيير واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

وحيث ان هذا النعى مردود ذلك انه لما كانت المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه" في جميع الاحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة.المالك إلى غير أغراض السكنى تزاد الاجرة القانونية بنسبة ٢٠٠٪ للمبانى المنشأة قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ ، ١٠٠٪ للمبانى المنشأة منذ اول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، ٧٥٪ للمبانى المنشأة ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون ٥٠٪ للمبانى التى يرخص في اقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بها القانون " فان مؤدى ذلك أن المشرع إرتأى تحقيقا للعدالة ولاعادة التوازن بين الملاك والمستأجرين تقرير أحقية الملاك في تقاضى أجرة إضافية في حالة استعمال العين لغير أغراض السكنى وذلك في كل هذه الاحوال سواء صدر هذا الاذن بتغيير الغرض في الاستغلال في عقد الايجار أم في اتفاق لاحق وذلك لحكمة افصح عنها بما اورده في المذكرة الايضاحية لذلك القانون وهى ان الاحكام التى تتضمنها قوانين الايجارات تأخذ في حسبانها الاستعمال الغالب الاعم للاماكن وهى السكنى ولا يستساغ ان تسرى هذه الاحكام وبالذات ما يتعلق منها بتحديد الاجرة على الاماكن التى تستعمل في غير هذا الغرض وبالذات في الاغراض التجارية والمهنية التى تدر عائدا مجزيا فيصبح من العدالة زيادة هذه الاجرة تعويضا للملاك عما يحيط بالاستعمال غير السكنى من اعتبارات وظروف تعجل باستهلاك المبنى ومما يؤكد المعنى الذى بينته المذكرة الايضاحية ان النص قد غاير في النسب المستحقة بالنظر إلى تاريخ إنشاء المبنى فزاد عن المبانى القديمة والى جانب ذلك فقد قطع تقرير لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير بشأن القانون

المذكور في الافصاح عن نطاق تطبيق هذه المادة فاورد " أن هذه الزيادة تجد تبريرها في ان الاستعمال غير السكنى غالبا ما يكون لأغراض مهنية أو تجارية كما يدر عائدا مجزيا على المستأجر فضلا عن هذا النوع من الاستعمال بعجل باستهلاك المبنى ويؤدى إلى استمرار حاجته إلى الصيانة والتدعيم مما يقتضى ايجاد الحافز لدى الملاك للقيام بذلك فضلا عن انه من المستقر فقها وقضاء ان قواعد تحديد الاجرة أيا كان أسلوب هذا التحديد إنما تأخذ في اعتبارها وفي المكان الاول أغراض السكنى وبذلك فانه اذا ما تغير هذا الغرض فلا تثريب على المشرع ولا ضير ان هو قضى بزيادة الاجرة فكشف بذلك عن عمومية النص وشموله على النحو المشار اليه أنفا لما كان ما تقدم وكان من المقرر في قضاء هذه المحكمة ان النصوص المنظمة لتحديد الاجرة قانونا نصوص آمرة ومتعلقة بالنظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها بالزيادة وتسرى على العقود السارية في تاريخ العمل بالقانون وبالشروط المقررة فيه لما كان ذلك وكانت الميزة الافضل وتقرير زيادة الاجرة مقابل لها – وحسبما سلف بيانه – هى من الامور المتعلقة بالنظام العام بما استحدثته في تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ولأسباب مبررة رآها الشارع ، ومن ثم فانها تسرى سواء وقع التغيير في استعمال العين المؤجرة سابقا أو لا حقا على نفاذ أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الذكر ، مادام هذا التغيير كائن بعد العمل بالقانون ، وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فقد أصاب صحيح القانون ومن ثم يكون النعى بهذين السببين على غير أساس .

وحيث ان الطاعن ينعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في الاسناد الذى أثر في الحكم ، وفي بيان ذلك يقول أن الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه خلص إلى الزامه بزيادة الاجرة مقابل الميزة اعتبار من ١٩٧٨/٢/١ مما يفيد ان الحكم اعتبر تغيير الاستعمال قد تم في تاريخ لاحق

على تحرير العقد الحاصل في ١/١/ ١٩٧٨ وذلك في حين أن العين مؤجرة منذ بدء التعاقد لاستعمالها عيادة طبية وكان لهذا الخطأ أثره على الحكم المطعون فيه بما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث ان النعى في غير محله ذلك ان الثابت من تقرير الخبير المنتدب في الدعوى – والذى اتخذه الحكم المطعون فيه اساسا لقضائه ان طرفى النزاع اتفقا على ان العين بدئ في استغلالها كعيادة طبية اعتبارا من ١٩٧٨/٢/١ ورتب على ذلك بدء الزام الطاعن بالزيادة المقررة قانونا وحسبما سلف بيانه في الرد على السببين الاول والثانى ومن ثم فان النعى يكون على غير اساس . ولما تقدم يتعين رفض الطعن .(الطعن رقم ٦٩٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢١مارس ١٩٨٨ ص٤٤٥)

الحكم الثاني :

الموجز :– " زيادة الاجرة القانونية بنسبة ٥٠٪ للمبانى المنشأة والتى تنشأ بعد ١٩٧٧/٩/٩ م١٩ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ شرطه ان يتم تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير اغراض السكنى "

القاعدة :– حيث ان الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الاوراق تتحصل في ان المطعون ضده أقام على الطاعنين الدعوى رقم (   ) بطلب الحكم بزيادة أجرة الشقة المؤجرة لكل منهم بواقع ٥٠٪ من الاجرة القانونية وقال بيانا لدعواه انه بموجب ثلاثة عقود مؤرخة ١٩٨٠/٩/١ استأجر منه كل من الطاعنين شقة الاول لاستعمال عيادة طبية والثانى مكتبا للمحاماة والثالث مكتبا للمحاسبة والمراجعة بأجرة شهرية مقدارها خمسة وثلاثون جنيها وبعد ان قامت اللجنة بتحديد أجرة هذه الشقق وطعن الطرفان في قرارها بالطعنين رقمى ٨٢،٦٩ لسنة ١٩٨١ مدنى كفر الشيخ قضت المحكمة فيها بتعديل القرار باعتبار الاجرة القانونية لكل شقة مبلغ ٢٦,٤٥١ ج واذ تم هذا التقدير على اساس ان تلك الوحدات مخصصة للسكنى بينما وهى مؤجرة لغير أغراض

السكنى ومن ثم تزاد أجرتها بنسبة مقدارها ٥٠٪ عملا بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلا ان الطاعنين امتنعوا عن الوفاء بهذه الزيادة فأقام الدعوى حكمت المحكمة للمطعون ضده بطلباته استأنف الطاعنون هذا الحكم بالاستئناف رقم ( ) وبتاريخ ١٩٨٤/١/١٩ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة رأت فيها نقض الحكم وعرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث ان ما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقولون أنه يشترط لأعمال نص المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى طبقها الحكم ان يتغير استعمال العين إلى غير اغراض السكنى ، وقد أجرت الشقق محل النزاع لاستعمالها لغير السكنى ولم يتغير هذا الغرض منذ بدء العلاقة الايجارية .

وحيث ان هذا النعي في محله ذلك انه ولئن كان من المقرر وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة أن فهم الواقع في الدعوى من سلطة محكمة الموضوع متى كان استخلاصها سائغا وله سنده إلا ان تكييفها لهذا الواقع يعتبر من المسائل القانونية التى تخضع فيها لرقابة محكمة النقض وانه متى كانت نصوص القانون واضحة جلية المعنى فالبحث عن حكمة التشريع ودواعيه لا يكون له محل وانما يكون ذلك عند غموض النص أو وجود لبس فيه مما يكون معه القاضى مضطرا في سبيل تعرف الحكم الصحيح إلى تقصى الغرض الذى رمى اليه والقصد الذى أملاه ، لما كان ذلك وكان نص المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد جرى على انه في الاحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير اغراض السكنى تزاد الاحرة القانونية بنسبة .... ٤- ٥٠٪ للمباني المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ . . .مما مفاده ان

شرط حصول المؤجر على هذه الزيادة ان يتم تغيير استعمال العين المؤجـــرة إلى غير اغراض السكنى وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ان اســتعمال العين المؤجرة لم يتغير منذ نشأة عقد الايجار اذ أجرت الشقق ابتداء للطـــاعنين لاستعمالها في غير اغراض السكنى مما لا محل معه لزيادة أجرتها القانونية لتخلـف شرط اعمال المادة ١٩ سالفة الذكر وكان الحكـــم الابتدائـــي المؤيدبـــالحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وجرى في قضائه على حكمة نص المـــادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ان المشرع رأى زيادة أجرة العين عند تغيير استعمالها إلى غير اغراض السكنى لان هذا التغيير غالبا ما يكون لأغراض مهنيـة أو تجارية أو صناعية وهو ما يدر عائدا مجزيا على المستأجر فضلا عن هذا مـــن الاستعمال يعجل باستهلاك المبنى ويؤدى إلى اســـتمرار حاجتـــه إلى الصيانـة والتدعيم وكان البين من ماديات الدعوى ان تقدير أجرة الوحدات محل المنازعة تم على اساس تأجيرها للسكنى ولو ان عقود الايجار موضحا بها أنها أجرة لغـــير السكنى ومن ثم يكون ما قضى به بين ذات الخصوم في موضوع الطعن علـــــى القيمة الايجارية لتلك الوحدات باعتبار ان قيمة ايجار الشقة الشـهرى ٢٦,٤٥١ ج ولا عبرة لما ورد بدفاع المدعى عليهم من أنهم لم يغيروا استعمال العين انمـــا العبرة هى بتحقق الغاية التى من أجلها تدخل المشرع باستحداث حكم لم يـــرد في المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عـــن طريـــق التـــاويل ممـــا يستوجب نقضه دون حاجة لبحث ما جاوز ذلك من اسباب الطعن .

(الطعن رقم ٤٣٠ لسنة ٥٤ق جلسة ٤ فبراير ١٩٩٠ ص ٤٣٠ جـــ١)

الحكم الثالث :

"تغيير الغرض من استعمال العين المؤجرة لغير أغراض الســـكن أثـــره أحقية المالك في تقاضى أجرة إضافية عنها م٢٣ ق ٤٩ لســـنة ١٩٧٧ ســـواء صدر اذن المؤجر بالتغيير في عقد الايجار أو في تاريخ لاحق"

(الطعن رقم ١٣١٦ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٩٢/١١/٢٩ لم ينشر بعد)

ونرى ان الحكمين الاخيرين هما اللذين يتفقان مع حكم المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل الغائها والمادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اذ اشترط الحكم الثانى لأقتضاء الزيادة المنصوص عليها بالمادة ١٩ من القانون الاخير أن يقوم المستأجر بتغيير استعمال العين كما اشترط ذلك الحكم الأخير سواء أذن له المؤجر بذلك في عقد الايجار أو في اتفاق لاحق بينما قرر الحكم الاول الزيادة لمجرد تغيير استعمال العين إلى غير غرض السكنى في جميع الاحوال حتى ولو لم يكن المستأجر الحالى للعين هو الذى أجراه .

ونرى التفرقة بين الحالات الآتية :

الحالة الاولى :

إذا تم التعاقد منذ البداية بين المستأجر الاصلى للعين والمؤجر لاستعمالها في غرض السكنى ثم قيام المستأجر بعد التعاقد بتحويل استعمالها أو جزء منها إلى غير غرض السكنى يلتزم المستأجر بسداد الزيادة في الاجرة الواردة بالمادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

ويترتب ذات الاثر في حالة امتداد عقد ايجار العين لغرض السكن من مورث المستأجر الحالى إليه عملا بالمادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقيام الوارث الممتد اليه العقد بتغيير استعمالها بمعرفته إلى غير غرض السكنى وايضا في حالة تنازل مستأجر سابق للعين كسكن عنها إلى مستأجرها الحالى سواء بموافقة المالك أو في أية حالة يجوز فيها التنازل ، وقيام المتنازل اليه المستأجر الحالى بتغيير استعمالها إلى غير غرض السكنى .

الحالة الثانية :

اذا كانت العين مؤجرة أو قدرت اجرتها كسكن وآلت إلى المالك سواء بتنازل مستأجرها السابق عنها له أو بإخلائه منها وتم تأجيرها لمستأجرها

الحالى منذ بداية التعاقد لاستعمالها في غير غرض السكنى - عيادة أو مكتب - تعين التفرقة بين ثلاث فروض .

الفرض الاول : اذا حرر عقد الايجار بين المالك والمستأجر الحالى وذكر به ان تأجير العين بغرض استعمالها عيادة أو غيرها من غير أغراض السكنى ولم يتضمن العقد ما يفيد الاذن للمستأجر بتغيير الاستعمال الاول كما لم يشمل العقد زيادة في الاجرة السابقة للعين كسكن. فليس للمالك أحقية في أقتضاء الزيادة في الاجرة المنصوص عليها بالمادتين ٧، ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وسندنا في ذلك هو ان شرط حصول المؤجر على هذه الزيادة أن يتم تغيير استعمال العين المؤجرة بمعرفة مستأجرها الحالى إلى غير أغراض السكنى فاذا أجرت ابتداء لاستعمالها في غير غرض السكنى ولم يتغير الاستعمال منذ نشأة عقد الايجار فلا محل معه لزيادة أجرتها القانونية لتخلف شرط اعمال المادة ١٩ سالفة الذكر وهو ما ذهب اليه حكم النقض الصادر بجلسة ١٩٩٠/٢/٤ الذى اشرنا اليه .

الفرض الثاني :

اذا حرر عقد الايجار بين المالك والمستأجر الحالى ابتداء بقصد استعمال العين لغير غرض السكنى (عيادة أو مكتب) وذكر به ان المؤجر اذن للمستأجر بتغيير الاستعمال من السكنى إلى هذا الغرض فانه يترتب على ذلك أحقية المالك في اقتضاء الزيادة في الاجرة في المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمادة ١٩ منه المقررة لتغيير الاستعمال حتى ولو خلا عقد الايجار من تحديد هذه الزيادة .

وهذا ماعناه الحكم الصادر بجلسة ١٩٩٢/١١/٢٩ الذى اشرنا اليه .

الفرض الثالث :

اذا حرر عقد الايجار بين المالك والمستأجر الحالى ابتداء بقصد استعمال العين لغير غرض السكنى (عيادة أو مكتب) وخلت بنوده من اذن المؤجر للمستأجر بتغيير الاستعمال من السكنى إلى هذا الغرض الا ان الاجرة المسماة بعقد الايجار المذكور تزيد عن الاجرة السابق تحديدها للعين كسكن وقد يدعى المؤجر انه اتفق مع المستأجر على تغيير الاستعمال في عقد الايجار بزيادة أجرتها للتغيير وقد يدعي المستأجر عكس ذلك أو ينفي علمه بسبق تقدير أجرتها أو استعمالها في غرض السكنى وليس من الضرورى أن تكون الزيادة في الاجرة مطابقة للزيادة القانونية وهنا يتعين إثبات قصد المتعاقدين بكافة طرق الاثبات ومنها شهادة الشهود فاذا ثبت أنهما كانا يقصدان بالزيادة في أجرة العين المسماة بعقد المستأجر الحالى هى مقابل السماح للمستأجر بالتغيير استحق المالك الزيادة الواردة بالمادتين ١٩،٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ واذا ثبت عكس ذلك تخلف شرط اعمال المادة ١٩ منه .

الحالة الثالثة :

وهى حالة قيام المستأجر بتغيير استعمال العين من غرض السكنى إلى غير غرض السكنى قبل ٩سبتمبر ١٩٧٧ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهذا لايأتى الا باتفاق بين المالك والمستأجر على هذا التغيير سواء ورد في عقد الايجار الاصلى أو في اتفاق لاحق لتحريره قبل ذلك التاريخ أو بناء على اذن من المؤجر للمستأجر بإجرائه سواء شمله عقد الايجار أو اتفاق لاحق وسواء تم ذلك دون مقابل اتفق عليه بينهما وتم تقويمه واضافته إلى الاجرة .

نرى انه إزاء اغفال النص في المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على اشتراط حصول التغيير بعد العمل بهذا القانون ، كما قضت بذلك المادة ٢٣ من القانون ٤٩لسنة ١٩٧٧ قبل إلغائها فكشف المشرع بذلك عن عموميته وشموله جميع حالات التغيير سواء وقعت سابقة أم لاحقة على نفاذ

أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتشريعات التى سبقته ويعتبر هذا النص آمرا متعلقا بالنظام العام ومن ثم تسرى الزيادة الواردة بالمادة ١٩ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على جميع حالات التغيير لغير غرض السكنى كما يتم اعمال تلك المادة دون المقابل المتفق عليه بين المالك والمستأجر ودون الجمع بينهما .

وقضى بأن " المقرر طبقا للمبادئ الدستورية المتواضع عليها ان احكام القوانين لا تجرى الا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولاتنعطف آثارها على ما وقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، والاصل ان للقانون الجديد أثرا مباشر تخضع لسلطانه الآثار المستقبلة للمراكز القانونية الخاصة الا في العقود فتخضع للقانون القديم الذى أبرمت في ظله ما لم يكن القانون الجديد من النظام العام فيسترد سلطانه المباشر على الاثار المترتبة على هذه العقود ، طالما بقيت سارية عند العمل بالقانون الجديد دون ان يكون ثمة تعارض بين هذا المبدأ وبين قاعدة عدم رجعية القوانين واذ كانت أحكام قوانين ايجار الاماكن الاستثنائية المتتابعة آمرة ومتعلقة بالنظام العام فانها تسرى باثر مباشر فورى على تاريخ العمل بها على جميع الآثار المترتبة على عقود الايجار حتى ولو كانت مبرمة قبل العمل بها" (الطعن رقم ١٢٦٥ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٦ فبراير ١٩٨٧ ص٢٥٥ح١) .

كيفية حساب الزيادة في الاجرة مقابل تغيير استعمال العين لغير غرض السكنى :

نرى أحتساب نسبة الزيادة في الاجرة مقابل تغيير استعمال العين من غرض السكنى إلى غير السكنى سواء تم التغيير إعمالا للمادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدا الفقرة الاولى بند ٤ والفقرة الثانية منها على اساس الاجرة السارية وقت حصول

التغيير وعدم اعتبار هذه الزيادة أجرة قانونية تضاعف بالمادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ وسندنا في ذلك :

اولا : اتجاه محكمة النقض :-

اتجهت محكمة النقض وبحق في حكم حديث لها إلى اعتبار مقابل التغيير في استعمال العين لغير غرض السكنى بمجرد زيادة في الاجرة يحصل عليها المالك وان الاجرة القانونية هى لمعيار في تقدير نسبة هذه الزيادة سواء بالمادة ٢٣ أو المادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبالتالى المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وأنتهت في قضائها إلى عدم جواز احتساب نسبة الزيادة التى يستحقها المالك عن إحدى حالتى الزيادة (مقابل التغيير أو التأجير مفروشا) بعد إضافة نسبة الزيادة المستحقة له عن الحالة الاخرى إلى الاجرة القانونية باعتبارها جزءا منها .

وقضت بأن " النص في المادة ٢٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على انه في " جميع الاحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك إلى غير اغراض السكنى تزاد الاجرة القانونية بنسبة ٢٠٠٪ للمبانى المنشأة قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ .... " وفي المادة ٤٥ من ذات القانون على انه " في جميع الاحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان مفروشا يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الاجرة القانونية تحتسب على الوجه الآتى :

(١) ٤٠٠٪ عن الاماكن المنشأة قبل اول يناير ١٩٤٤ ... " وفي حالة تأجير المكان المفروش جزئيا يستحق المالك نصف النسب الموضحة في هذه المادة ... مفاده ان نسبة الزيادة التى يستحقها المالك في الحالة التى يقوم فيها المستأجر بتغيير استعمال العين المؤجرة بموافقة المالك أو الحالة التى يجوز فيها التأجير مفروشا كليا كان أو جزئيا تحتسب على اساس الاجرة القانونية المحددة طبقا

للقواعد المنصوص عليها في قوانين ايجار الاماكن ولا مجال للقول باحتساب نسبة الزيادة التى يستحقها المالك عن إحدى هاتين الحالتين بعد إضافة نسبة الزيادة المستحقة له عن الحالة الاخرى إلى الاجرة القانونية باعتبارها جزءا منها طالما ان المشرع قد أفصح عن مراده صراحة في جعل الاجرة القانونية للعين المؤجرة هي المعيار في تقدير نسبة الزيادة التى قررها للمالك تطبيقا لأحكام المادتين ٤٥،٢٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.،واذا التزم الحكم المطعون فيه النظر المتقدم فانه يكون قد أصاب صحيح القانون "

(الطعن رقم ٨٨٥ لسنة ٥٤ ق جلسة ٣١ يناير ١٩٩٣ ص ٣٧٠ حـ١)

ثانيا : ما اوردته اللائحة التنفيذية للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ :-

حيث عرفت اللائحة التنفيذية لهذا القانون الاجرة القانونية الحالية بأنها آخر أجرة استحقت قبل ١٩٩٧/٣/٢٧ محسوبة وفقا لما عددته على سبيل الحصر ولم نشأ ان تحتسب الزيادة في الاجرة نتيجة التغيير لغير غرض السكنى الوارد بالمادة ٢٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل استبدالها بالمادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ كما لم تحتسب الزيادة الواردة بالمادة الاخيرة في الفقرة الاولى منها بند ٣،٢،١ المقررة لحالات التغيير بالنسبة للاماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ واقتصارها على حالات التغيير الحاصل بعد العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والواردة بالمادة ١٩ فقرة اولى بند ٤ والفقرة الثانية من تلك المادة والتى سيأتى الحديث عنها فيما بعد ، ولو اراد المشرع اعتبار تلك الزيادة قبل العمل بقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١اجرة قانونية ما اوعزه النص في اللائحة على تعدادها ضمن حالات اعتبار الاجرة القانونية التى تضاعف بالمادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ .

ويترتب على ما انتهينا اليه اختلاف كيفية حساب الزيادة في الاجرة لتغيير استعمال المكان من السكنى إلى غير غرض السكنى باختلاف تاريخ حصول التغيير على نحو ما سنوضحه :

اولاً : اذا كان تغيير استعمال المكان من السكنى إلى غير غرض السكنى قبل ٣١ يوليو ١٩٨١ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

يتم حساب الزيادة في الاجرة هذه الحالة باضافة كامل الزيادة الواردة بالمادة ٢٣ من القانون سالف الذكر حتى لو كان تغيير الاستعمال جزئيا ثم اضافة كامل الزيادة الواردة بالمادة ٣ من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ أو نصفها اذا كان تغيير الاستعمال جزئيا أى جزء من المكان دون ان يدخل في تلك المضاعفة بالمادة ٣ من القانون الاخير الزيادة بالمادة ٢٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بل يكتفى باضافتها بعد احتسابها و جرت احكام النقض على ان المالك يستحق كامل الزيادة الواردة بالمادة ٢٣ مقابل تصريحه للمستأجر بتغيير استعمال العين لغير اغراض السكنى ولا محل لتطبيق المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على هذه الحالة وقضى بانه " اذ كان الواقع في الدعوى ان المطعون ضدها استأجرت عين النزاع بالعقد المؤرخ ١٩٦٢/٧/١١ لسكناها ثم غيرت استعمال جزء منها إلى عيادة طبية بتاريخ ١٩٧٩/٨/١ في ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى نص في المادة ٢٣ منه على انه " في جميع الاحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك إلى غير اغراض السكنى تزاد الاجرة القانونية بنسبة ٢٠٠٪ للمبانى المنشأة منذ اول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ " وكان هذا النص قد ورد في عبارة عامة مطلقة واضحة المعنى قاطعة الدلالة في ان زيادة الاجرة بمقدار النسب الواردة به تتم في جميع الاحوال التى يحصل فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وموافقة المالك إلى غير اغراض

السكنى دون الفرق بين تغيير الاستعمال الكلى أو الجزئى فينبنى على ذلك ان النسب المقررة بهذا النص تستحق للمالك كاملة مقابل تصريحه بتغيير استعمال العين لغير أغراض السكنى متى تم تغيير الاستعمال في ظله وقبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولا محل لتطبيق حكم التغيير الجزئى المستحدث بالمادة ١٩ من هذا القانون والتى تنص على ان " في حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار اليها لان جكمها يقتصر على حالات تغيير الاستعمال التى تتم بعد نفاذه اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ ولا يسرى بأثر رجعى "

(الطعن رقم ١٠٢٤ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٣/١١/٧ لم ينشر بعد)

وأنه " من المقرر في قضاء هذه المحكمة انه متى كان النص واضحا جلى المعنى قاطعا في الدلالة على المراد منه فانه لا يجوز الخروج عليه أو تاويله بدعوى الاستهداء بالحكمة التى أملته لان البحث في حكمة التشريع ودواعيه انما يكون عند غموض النص أو وجود لبس فيه مما يكون معه القاضى مضطر في سبيل تعرف الحكم الصحيح إلى تقصى الغرض الذى رمى اليه والقصد الذى أملاه ذلك ان الاحكام القانونية تدور مع علتها لا مع حكمتها ومن ثم لا يجوز إهدار العلة والاخذ بالحكمة عند وجود نص واضح سليم وكان نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الواجب التطبيق على واقع الدعوى على انه " في جميع الاحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك إلى غير اغراض السكنى تزاد الاجرة القانونية بنسبة ٢٠٠٪ للمبانى المنشأة قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ ... قد ورد في عبارة عامة مطلقة واضحة المعنى قاطعة الدلالة في ان زيادة الاجرة بمقدار النسب الواردة به تتم في جميع الاحوال التى يحصل فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك إلى غير اغراض السكنى دون تفرقة بين تغيير

الاستعمال الكلى والجزئى ، وينبنى على ذلك فان النسب المقررة بهذا النص تستحق للمالك كاملة مقابل تصريحه للمستأجر بتغيير استعمال العين المؤجرة سواء كان التغيير كليا أو جزئيا أخذا بعموم النص واطلاقه ولامحل للقول بقصر تطبيق حكمه على التغيير الكلى فحسب لما ينطوى عليه من تغيير لمطلق النص وتخصيص لعمومه بغير مخصص مما لا يجوز هذا إلى انه لو أراد المشرع قصر حكمه على حالة التغيير الكلى لاستعمال العين المؤجرة دون سواها لأفصح عن مراده صراحة كما فعل حينما حدد في المادة ٤٥ من ذات القانون نسب الزيادة التى يستحقها المالك في الاحوال التى يجوز فيها للمستأجر التأجير الكلى مفروشا وخصصها بمقدار النصف في حالة التأجير الجزئى ،وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر حين أعرض عن تطبيق حكم المادة ٢٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بقوله انها لا تواجه حالة التغيير الجزئى لاستعمال العين المؤجرة والتجأ إلى إعمال قواعد العدالة والقياس على المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على واقعة الدعوى دون سند من القانون فانه يكون قد أخطأ في تطبيقه

(الطعن رقم ٨٨٥ لسنة ٥٤ق جلسة ٣١ يناير١٩٩٣ص ٣٧٠ حـ١) .

فاذا كان المكان انشئ من اول يناير ١٩٤٤ حتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ وتغير استعماله إلى غير غرض السكنى قبل ٣١يوليو ١٩٨١ وكانت أجرة العين ٣ جنيهات وأجرتها المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء ٥ جنيهات تكون ٣ × ١٠٠٪ = (الزيادة م٢٣ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) = ٣جنيهات

وتكون الاجرة الواجبة السداد :

٣جنيه (الاجرة الاصلية) + ٥ جنيه(الزيادة ١٠٠٪ م٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من مبلغ الخمس جنيهات وهى الاجرة المتخذة اساسا لحساب الضريبة

على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء) = ٨ جنيهات × ٥٠٠٪ (الزيادة م ٣ من قانون ٦ لسنة ١٩٩٧) = ٤٠ج+٣ج(لتغيير الاستعمال) = ٤٣ جنيه .

وتكون الاجرة الواجبة السداد في حالة التغيير الجزئي :-

الزيادة بكاملها لتغيير الاستعمال ٣جنيه(الاجرة الاصلية) × ١٠٠٪(م٢٣ من قانون٤٩لسنة١٩٧٧) = ٣ جنيهات

والأجرة القانونية ٣جنيه + ٥جنيه(الزيادة م٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١) = ٨ج × ٢٥٠٪ (نصف الزيادة م٣ من ق ٦ لسنة ١٩٩٧) ٢٠جنيها + ٣ جنيه (لتغيير الاستعمال م٢٣ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) = ١,٥٠٠ج (أجرة الجزء السكنى) + ٢٠ج الأجرة القانونية للجزء غير السكنى +٣ج الزيادة في الاجرة لتغيير الاستعمال (م٢٣ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) = ٢٤,٥٠٠ جنيها .

ويراعى ان المادة الاولى فقرة ٣ من اللائحة التنفيذية قضت بان الزيادة الواردة بالمادة ٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تسرى على جميع حالات التغيير لغير غرض السكنى اى سواء التى تمت قبل صدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو بعد صدوره .

كما يراعى ان المالك حصل في المثال السابق على كامل الزيادة لتغيير الاستعمال بالمادة ٢٣ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ونصف الزيادة بالمادة ٣ من قانون ٦ لسنة ١٩٩٧ عملا بالمادة ١٤ من لائحته التنفيذية .

ثانيا :اذا كان تغييراستعمال المكان من السكني إلى غير غرض السكني تم اعتبارا من ٣١يوليو ١٩٨١ تاريخ العمل بقانون١٣٦لسنة١٩٨١حتى٢٦مارس سنة١٩٩٧ تاريخ صدورالقانون ٦لسنة١٩٩٧

يتعين التفرقة بين حالة التغيير الكلي والتغيير الجزئي للاستعمال:

يتعين التفرقة بين حالة التغيير الكلى والتغيير الجزئى لاستعمال العين لغير غرض السكنى ففى حالة التغيير الكلى تستحق كامل الزيادة الوادة بالمادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وفي حالة التغيير الجزئى تستحق نصف الزيادة الواردة بالمادة ١٩ من القانون المذكور ويتعين لحساب تلك الزيادة في الاجرة احتسابها على اساس الاجرة السارية وقت حصول التغيير

وقضى بأن "حق المؤجر في تقاضى أجرة اضافية عند قيام المستأجر بتغيير الغرض من استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى سواء كان التغيير كليا أو جزئيا م١٩ من قانون ١٣٦ لسنة١٩٨١ ".

(الطعن رقم ١٠٨٩ لسنة ٥٩ق جلسة ١٢/١٢/١٩٩٣).

يتعين ألا يترتب على التغيير ضرر بالمبنى أو بشاغليه :-

و " للمستأجر تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير اغراض السكنى مقابل زيادة الاجرة طبقا لنص المادة ١٩ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشرط ألا يترتب عليه ضرر بالمبنى أو بشاغليه العبرة بحقيقة الواقع ولو خالف الغرض من الاجارة المتفق عليه في العقد بغير اذن المالك ".

(الطعن رقم ٨٦٢٩ لسنة ٦٣ق جلسة ١٥/١٢/١٩٩٤).

(والطعن رقم ٢٥٩٤ لسنة ٦٠ ق جلسة ٢٧/١٠/١٩٩٤).

يتعين ألا يكون التغيير بقصد التحايل على أحكام القانون الآمرة المتعلقة بالنظام العام :

و " للمستأجر تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير اغراض السكنى م١٩ من قانون١٣٦ لسنة١٩٨١ شرطه ألا يكون بقصد التحايل على احكام القانون الآمرة المتعلقة بالنظام العام " .

(الطعن رقم ٢٢٣٩ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٤/٣/١٩٩٦).

وأن " النص المستحدث الوارد بالمادة ٢/٢٢ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على ما جاء بعبارته الواضحة وألفاظه الصريحة في ان مناط اعمال

حكمه ان تكون الوحدة المؤجرة للمستأجر وحدة سكنية فلا يسرى على مستأجرى الوحدات غير السكنية كالمحلات أو الوحدات المعدة لغير اغراض السكنى كالمكاتب وخلافه ولازم ذلك ومقتضاه ان يمتنع على مستأجرى الوحدات السكنية بعد نفاذ القانون المذكور بارادتهم المنفردة وصولا منهم إلى تعطيل تطبيق النصوص المستحدثة الآمرة المتعلقة بالنظام العام ومنها نص المادة ٢/٢٢ سالف الذكر والا عد ذلك مخالفا لارادة المشرع ومهدرا للحكمة التى تغياها من تلك النصوص " (الطعن رقم ٦٧٤ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١٠/٢١) .

ويذكر ان نص المادة ٢/٢٢ من قانون ١٣٦ لسنة١٩٨١ يقضى بان " اذا أقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى أقامه بما لا يجاوز مثلى الاجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه " .

وقضت المحكمةالدستورية العليا في القضية رقم٣٦لسنة٩ق بجلسة ١٩٩٢/٣/١٤ بأن نص المادة٢٢من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا مخالفة فيه للدستور .

شروط اعتبار الزيادة في الاجرة لتغيير الاستعمال أجرة قانونية :

سبق ان اوضحنا ان تغيير استعمال العين من السكنى إلى غير غرض السكنى والحاصل قبل ٣١يوليو ١٩٨١ تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تحسب الزيادة نتيجة حدوثه على اساس الاجرة القانونية السارية وقت حصول التغيير دون ان تضاف هذه الزيادة إلى الاجرة وتشكل معها أجرة قانونية .

أما التغيير الحاصل بعد هذا التاريخ فيتعين حسابه في جميع الاحوال على اساس الاجرة القانونية السارية وقت حصوله الا انه وفقا لنص المادة الاولى

سادسا بند ١/٤ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ التى تتحدث عما ينسبه القانون بآخر أجرة قانونية انه يتعين مراعاة حق المالك في زيادة الاجرة القانونية بنسبة ٥٠٪ نظير التغيير الكلى وبنصف هذه النسبة نظير التغيير الجزئى لاستعمال العين إلى غير اغراض السكنى بالنسبة لوحدات ثلث مساحة مبانى العقار المرخص في اقامته لأغراض السكنى عملا بالفقرة الاولى من المادة ١ والفقرتين الاولى بند ٤ والثانية من المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

ومؤدى ما ورد بهذا النص من اللائحة ان الزيادة التى يقررها المالك لتغيير الاستعمال يتعين اضافتها إلى الاجرة السارية وقت حصول التغيير ودمجها فيها لتشكيل معها أجرة قانونية وتحسب مضاف اليها الزيادة بالمادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ آخر أجرة قانونية يحسب على اساسها الزيادة الواردة بقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ .

ونرى انه يتعين لاضافة الزيادة لتغيير الحاصل من ١٩٨١/٧/٣١ ودمجها في الاجرة لتشكل معها أجرة قانونية عدة شروط :-

اولاً : أن يكون قد رخص بانشاء المبنى اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ حتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ أو يكون بدئ في إنشائه اعتبارا من ذلك التاريخ بالنسبة للمبانى المقامة بدون ترخيص أما المبانى المقامة والمعدة للاستغلال قبل ذلك التاريخ والمرخص بها في ظل العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فتخضع لأحكامه ولا يسرى عليها هذا الحكم .

ثانيا : ان تدخل العين ضمن ثلث مساحة المبنى المسموح للمالك بتأجيره لغير غرض السكنى عملا بنص المادة الاولى فقرة اولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

أما إذا كان المالك قد انتهى من تأجير ثلث مساحة المبنى لغير غرض السكنى فان العين التى تزيد عنها لا يجوز للمالك زيادة الاجرة بالنسبة الواردة بالمادة ١٩ فقرة اولى بند ٤ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ واضافتها إلى الاجرة السارية لتشكل معها أجرة قانونية بل تكون الزيادة للتغيير لغير غرض السكنى كليا ٥٠٪ أو نصفها في حالة التغيير الجزئى من الاجرة السارية وقت حصول التغيير ولا تندمج مع الاجرة لتشكل معها اجرة قانونية وبالتالى لا تضاعف بالمادة ٣ من قانون ٦ لسنة ١٩٩٧ والحكمة من ذلك هو منع المالك في تلك الاماكن التى تزيد عن ثلث مساحة العقار والتى لا يسمح له فيها بتأجيرها لغير غرض السكنى من التحايل على احكام القانون التى أخضعتها للتحديد القانونى في الاجرة عن طريق لجان التقدير خلال مدة معينة والتحايل على احكام تحديد الاجرة بتأجيرها منذ بداية التعاقد لغرض السكنى ثم الاتفاق على تغيير الغرض من استعمالها لغير غرض السكنى مقابل زيادة أجرتها فكان لزاما عدم تسهيل ذلك النوع من التحايل وحرمانه من ضم هذه الزيادة إلى الاجرة لتشكل معها أجرة قانونية تحسب على اساسها الزيادة .

ثالثا : أن يكون الاتفاق بين المالك والمستأجر على الاذن للاخير بإحداث التغيير لغير لغرض السكنى قد تم منذ بداية التعاقد .

فيتعين لاضافة الزيادة في الاجرة لتغيير الاستعمال لغير غرض السكنى للاجرة السارية بنسبة ٥٠٪ أو نصفها في حالة التغيير الجزئى وضمها للاجرة السارية وقت التغيير لتشكل معها أجرة قانونية أن يكون الاذن الصادر من المالك للمستأجر بالتغيير قد صدر في عقد الايجار .

بينما إذا تم التعاقد منذ بدايته على استعمال العين لغرض السكنى وقام المستأجر فيما بعد بتغيير الاستعمال إلى غير غرض السكنى كليا أو جزئيا دون إحداث ضرر بالمبنى أو بشاغليه عملا بالمادة ١٩ فقرة اولى بند ٤ فان نسبة

الزيادة في الاجرة لهذا السبب لا تضاف إلى الاجرة لتشكل معها أجرة قانونية ولا تضاعف لتحسب على اساسها الزيادة الواردة بالمادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ وإنما يكتفى بحصول المالك على النسبة الواردة بالمادة ١٩ دون أضافة زيادة على أساسها بالمادة ٣ من ق ٦ لسنة ١٩٩٧ .

ومن باب اولى اذا تم الاتفاق منذ بداية التعاقد على استعمال العين أو جزء منها لغير غرض السكنى مقابل أجرة محددة ومعلومة لطرفيها فلا يجوز للمالك اقتضاء الزيادة الواردة بالمادة ١٩ فقرة اولى بند ٤ بأى صورة من الصور وذات الامر اذا اتفق المالك والمستأجر على تأجير العين لغير غرض السكنى منذ بداية التعاقد مقابل أجرة محددة بعقد الايجار تزاد بنسبة معينة ٢٪ أو ٥٪ من الاجرة القانونية فيتم اضافة نسبة هذه الزيادة السنوية إلى الاجرة واحتساب الزيادة الواردة بالمادة ٣ فقرة أخيرة على أساسها ، أو يتم الاتفاق على زيادة الاجرة بهذه النسبة على اساس آخر أجرة قانونية فيتم حساب النسبة المتعاقد عليها ٢٪ أو ٥٪ إلى آخر أجرة قانونية بما فيها ضم الزيادات السنوية ثم احتساب الزيادة الواردة بالمادة ٣ فقرة أخيرة من قانون ٦ لسنة ١٩٩٧ مع عدم الاخلال بأحقية المالك في الجمع بين الزيادتين ٢٪او٥٪ (المتفق عليها) ، ١٠٪ (م٣ فقرة اخيرة من قانون ٦ لسنة ١٩٩٧) لتكون ١٢٪ أو ١٥٪ سنويا .

فاذا كان عقد الايجار لمكان أنشئ اعتبارا من ٣١ يوليو ١٩٨١ قد تضمن تأجيره في حدود ثلث مساحة العقار بأجرة مائة جنيه شهريا واضافة ٥٠٪ للاذن بتغيير الاستعمال لغير غرض السكنى تصبح آخر أجرة قانونية ١٠٠ج+٥٠ج=١٥٠ جنيها (مع مراعاة عدم استحقاق المالك للزيادة بالمادة ٧ من قانون١٣٦ لسنة ١٩٨١) وتكون الزيادة بالمادة ٣ من قانون ٦ لسنة ١٩٩٧ ١٠٪ سنويا ١٥٠ج×١٠٪ (١٥ج) = ١٦٥ جنيه فتكون الاجرة

الواجبة السداد في السنة التالية (من ١٩٩٨/٣/٢٧ حتى ١٩٩٩/٣/٢٦) ١٦٥ج ×١٠٪ (١٦,٥٠٠ج) = ١٨١,٥٠جنيها وهكذا .

أما إذا كانت العين تزيد عن ثلث مساحة العقار المسموح للمالك بتأجيره لغير غرض السكنى أو تم التعاقد على اساس الاستعمال للسكنى وقام المستأجر بتغيير الاستعمال فيما بعد وكانت أجرة العين مائة جنيه وتكون الزيادة المستحقة للمالك لتغيير الاستعمال لغير غرض السكنى ١٠٠ج×٥٠٪ =٥٠جنيها وتكون آخر أجرة قانونية هي مائة جنيه فقط وتكون الزيادة في الاجرة اعمالا للمادة ٣ من قانون ٦ لسنة ١٩٩٧ ١٠٠ج+١٠٪(١٠ج) = ١١٠ جنيهاوتكون الاجرة الواجبة السداد ١١٠ج+٥٠ ج(لتغيير الاستعمال) = ١٦٠ جنيها وتكون الزيادة في السنة الثانية بالمادة ٣ فقرة أخيرة من قانون ٦ لسنة ١٩٩٧(من٢٧مارس١٩٩٨حتى٢٦مارس ٩٩٩) ١١٠ج×١٠٪ = ١١ جنيها لتصبح الاجرة الواجبة السداد في السنة الثانية ١١٠ج+١١ ج= ١٢١جنيها .

والاجرة الواجبة السداد في السنة الثالثة آخر أجرة قانونية +٥٠٪ (نتيجة تغيير الاستعمال من الاجرة السارية وقت حصوله) ١٢١ج(آخر أجرة قانونية) + ٥٠ج(٥٠٪ من مبلغ ١٠٠الاجرة القانونية وقت حصوله التغيير) = ١٧١جنيها وهكذا .

أمثلة لحساب الزيادة في الاجرة للتغييرلغير غرض السكنى:- الحاصل اعتبارا من ٣١ يوليو ١٩٨١ حتى ٢٦ مارس ١٩٩٧ وفقا لتاريخ حصوله وفي حالة عدم توافر شروط دمج الزيادة في الاجرة لتغيير الاستعمال إلى الاجرة السارية لتشكل معها اجرة قانونية بالفقرة ١ بند ٤ بالفقرة ٢ من المادة ١٩ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والسابق إيضاحها .

***الزيادة في الاجرة للتغيير في استعمال العين الحاصل من ٣١ يوليو ١٩٨١ حتى آخر ديسمبر ١٩٨١ :-**

يتم حساب الزيادة في الاجرة بالمادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على اساس الاجرة السارية وقت حصول التغيير دون إدخال الزيادة في الاجرة بالمادة ٧ من ذلك القانون لتقرير الزيادة الاخيرة اعتبارا من اول يناير ١٩٨٢ على النحو التالى :

إذا كانت الاجرة الاصلية للعين في مكان أنشئ من اول يناير ١٩٤٤ حتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ وتغير استعماله لغير غرض السكنى خلال تلك الفترة .

تكون الزيادة في الاجرة لتغيير الاستعمال ٣ جنيه(الاجرة الاصلية) ×١٠٠٪ (الزيادة م١٩ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١) = ٣ جنيهات .

وتكون الاجرة واجبة السداد ٣جنيه (الاجرة الاصلية) × ٥٠٠٪(الزيادة بالمادة ٣ من قانون ٦ لسنة ١٩٩٧) + ٣ (الزيادة لتغيير الاستعمال) =١٨ جنيها .

وفي حالة التغيير الجزئي للاستعمال :-

تكون الاجرة واجبة السداد ١,٥٠٠ج (أجرة الجزء السكنى) + ١,٥٠٠ج(نصف الزيادة بالمادة ١٩ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١) + ٧,٥٠٠ج (نصف الزيادة م٣ من ق٦ لسنة ١٩٩٧) للجزء غير السكنى = ١٠,٥٠٠ج.

***الزيادة في الاجرة للتغيير في استعمال العين الحاصل من ٣١ يوليو ١٩٨٢ حتى آخر ديسمبر ١٩٨٢ :-**

يتم حساب الزيادة في الاجرة باضافة نسبة الزيادة في السنة الاولى (بالمادة ٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١)إلى الاجرة الأصلية ثم أحتساب نسبة

الزيادة الواردة بالمادة ١٩ من ذلك القانون على اساس الاجرة بمجموع تلك الاجرة وأخيرا إضافة الزيادة الواردة بالمادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧.

فإذا كان المكان أنشئ من اول يناير١٩٤٤ حتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ واجرة العين ٣ جنيه (بعد تخفيضها) وأجرتها المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء ٥ جنيهات .

تكون الاجرة القانونية وقت حصول تغيير الاستعمال

٣جنيه +٢٠٪(الزيادة في السنة الاولى من مبلغ ٥ جنيه م٧من ق١٣٦لسنة١٩٨١) =٣+١=٤ وتكون الزيادة لتغيير الاستعمال ٤×١٠٠٪(م١٩ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) = ٤ جنيهات

وتكون الاجرة واجبة السداد :٣جنيه(الاجرة الاصلية +٥(الزيادة م٧ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) = ٨ جنيهات ×٥٠٠٪ (الزيادة م٣ من ق ٦ لسنة ١٩٩٧) = ٤٠ ج +٤ جنيه(الزيادة لتغيير الاستعمال وقت حصوله)=٤٤ ج

وتكون الاجرة واجبة السداد في حالة التغيير الجزئي:١,٥٠٠(اجرة الجزء السكنى) +٢٢ (اجرة الجزء غير السكنى) = ٢٣,٥٠٠جنيها .

ويراعى اضافة نسبة الزيادة الدورية ١٠٪ سنويا على اساس آخر أجرة قانونية أى بعد استبعاد الزيادة لتغيير الاستعمال وقت حصوله (٤جنيهات) أو نصفها في حالة التغير الجزئى باعتبار أن هذه الزيادة لاتندمج مع الاجرة القانونية وإن كانت تأخذ حكمها من حيث ترتيب الإخلاء لعدم الوفاء بها .

حـ*الزيادة في الاجرة للتغيير الحاصل في استعمال العين من اول يناير ١٩٨٣ حتى آخر ديسمبر ١٩٨٣ :

يتم أحتساب الزيادة في الاجرة باضافة نسبة الزيادة في السنتين الاولى والثانية بالمادة ٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إلى الاجرة الاصلية ثم احتساب نسبة

الزيادة الواردة بالمادة ١٩ منه على اساس مجموع تلك الاجرة وأخيرا إضافة الزيادة بالمادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧.

فاذا كان المكان انشئ من اول يناير ١٩٤٤ حتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ وأجرة العين ٣ جنيهات (بعد تخفيضها) وأجرتها المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء ٥ جنيهات .

تكون الاجرة وقت حصول التغيير

٣ + ٤٠٪ (الزيادة في السنتين الاولى والثانية من مبلغ ٥ جنيه م٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لتصبح ٣+ ٢= ٥ جنيهات) .

وتكون الزيادة لتغير الاستعمال

٥جنيه ×١٠٠٪ (م١٩ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) = ٥ جنيهات .

وتكون الاجرة واجبة السداد

٣ ج(الاجرة الاصلية) + ٥ج(الزيادة م ٧ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) = ٨ جنيها × ٥٠٠٪(الزيادة م٣ من ق ٦ لسنة ١٩٩٧) = ٤٠ جنيها +٥ (الزيادة لتغيير الاستعمال وقت حصوله)=٤٥ ج .

وتكون الاجرة واجبة السداد في حالة التغيير الجزئى ١,٥٠٠(أجرة الجزء السكنى) + ٢٢,٥٠٠(اجرة الجزء غير السكنى)=٢٤ ج

ويراعى اضافة نسبة الزيادة الدورية ١٠٪ سنويا على اساس آخر أجرة قانونية أى بعد استبعاد الزيادة لتغيير الاستعمال وقت حصوله (٥جنيهات) أو نصفها في حالة التغير الجزئى (راجع ما سبق)

د *الزيادة في الاجرة للتغيير الحاصل في استعمال العين من اول يناير ١٩٨٤ حتى آخر ديسمبر ١٩٨٤ :

يتم أحتساب الزيادة في الاجرة باضافة نسبة الزيادة في الثلاث سنوات الاولى بالمادة ٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١الى الاجرة الاصلية ثم احتساب

نسبة الزيادة الواردة بالمادة ١٩ من ذلك القانون على اساس مجموع تلك الاجرة وأخيرا إضافة الزيادة بالمادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧.

فاذا كان المكان انشيئ من اول يناير ١٩٤٤ حتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ وأجرة العين ٣ جنيهات (بعد تخفيضها) وأجرتها المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء ٥ جنيهات .

تكون الاجرة وقت حصول التغيير ٣ + ٦٠٪ (الزيادة في الثلاث سنوات الاولى من مبلغ ٥ جنيه م٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لتصبح ٣+ ٣= ٦ جنيهات)

وتكون الزيادة لتغير الاستعمال

٦جنيه ×١٠٠٪ (م١٩ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) = ٦ جنيهات .

وتكون الاجرة واجبة السداد

٣ (الاجرة الاصلية) + ٥(الزيادة م ٧ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) = ٨ جنيها + ٥٠٠٪(الزيادة م٣ من ق ٦ لسنة ١٩٩٧) = ٤٠ جنيها +٦ (الزيادة لتغيير الاستعمال وقت حصوله)=٤٦ ج .

وتكون الاجرة واجبة السداد في حالة التغيير الجزئي

١,٥٠٠ج(أجرة الجزء السكنى) + ٢٣ ج(اجرة الجزء غير السكنى) = ٢٤,٥٠٠جنيها .

ويراعى اضافة نسبة الزيادة الدورية ١٠٪ سنويا على اساس آخر أجرة قانونية أى بعد استبعاد الزيادة لتغيير الاستعمال وقت حصوله (٦جنيهات) أو نصفها في حالة التغير الجزئى (راجع ما سبق)

هـ *الزيادة في الاجرة للتغيير الحاصل في استعمال العين من اول يناير ١٩٨٥ حتى آخر ديسمبر ١٩٨٥ :

يتم احتساب الزيادة في الاجرة باضافة نسبة الزيـادة في الاربـع سنوات الاولى بالمادة ٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١الى الاجـرة الاصليـة ثـم احتسـاب نسبة الزيادة الواردة بالمادة ١٩ من ذلك القانون على اساس بجموع تلك الاجرة ، وأخيرا اضافة الزيادة بالمادة ٣ من قانون ٦ لسنة ١٩٩٧ .

فاذا كان المكان انشئ من اول يناير ١٩٤٤ حتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ وأجرة العين ٣ جنيهـات (بعـد تخفيضهـا) وأجرتهـا المتخـذة اساسـا لحسـاب الضريبـة علـى العقارات المبنية في دات وقت الانشاء ٥ جنيهات .

تكون الاجرة وقت حصـول التغيير ٣ ج+ ٨٠٪ (الزيـادة في الاربـع سـنوات الاولى من مبلغ ٥ جنيه م٧ من قانون ١٣٦ لســنة ١٩٨١ لتصبـح ٣ج+ ٤ ج= ٧ جنيهات)

وتكون الزيادة لتغير الاستعمال

٧جنيه ×١٠٠٪ (م١٩ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) = ٧ جنيهات .

وتكون الاجرة واجبة السداد ٣ ج(الاجـرة الاصليـة) + ٥(الزيـادة م ٧ مـن ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) = ٨ جنيها × ٥٠٠٪(الزيادة م٣ من ق ٦ لســنة ١٩٩٧) = ٤٠ حنيها +٧ (الزيادة لتغيير الاستعمال وقت حصوله)=٤٧ ج .

وتكون الاجرة واجبة السداد في حالة التغيير الجزئى

١,٥٠٠(أجرة الجزء السكنى) + ٢٣,٥٠٠ (اجرة الجزء غير السكنى) = ٢٥ج

ويراعى اضافة نسبة الزيادة الدورية ١٠٪ سنويا على اساس آخر أجـرة قانونية أى بعد استبعاد الزيادة لتغيير الاستعمال وقـت حصولـه (٧جنيهـات) أو نصفها في حالة التغير الجزئى (راجع ما سبق)

***الزيادة في الاجرة للتغيير الحاصل في استعمال العين من اول يناير ١٩٨٦ حتى آخر ديسمبر ١٩٨٦ :**

يتم احتساب الزيادة في الاجرة باضافة نسبة الزيادة في الخمس سنوات بالمادة ٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ثم اضافة نسبة الزيادة الواردة بالمادة ١٩ من ذلك القانون على اساس بمجموع تلك الاجرة وأخيرا إضافة الزيادة بالمادة ٣ من القانون٦ لسنة ١٩٩٧.

فاذا كان المكان انشئ من اول يناير ١٩٤٤ حتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ وأجرة العين ٣ جنيهات (بعد تخفيضها) وأجرتها المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء ٥ جنيهات .

تكون الاجرة وقت حصول التغيير ٣ ج+ ١٠٠٪ (الزيادة في الخمس سنوات من مبلغ ٥ جنيه م٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لتصبح ٣+ ٥= ٨ جنيهات) .

وتكون الزيادة لتغير الاستعمال

٨جنيه ×١٠٠٪ (م١٩ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) = ٨ جنيهات .

وتكون الاجرة واجبة السداد

٣ (الاجرة الاصلية) + ٥(الزيادة م ٧ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) = ٨ جنيها × ٥٠٠٪(الزيادة م٣ من ق ٦ لسنة ١٩٩٧) = ٤٠ جنيها +٨ (الزيادة لتغيير الاستعمال وقت حصوله)=٤٨ ج .

وتكون الاجرة واجبة السداد في حالة التغيير الجزئي

١,٥٠٠ ج(أجرة الجزء السكنى) + ٢٤ ج(اجرة الجزء غير السكنى) = ٢٥,٥٠٠جنيها .

ويراعى اضافة نسبة الزيادة الدورية ١٠٪ سنويا على اساس آخر أجرة قانونية أى بعد استبعاد الزيادة لتغيير الاستعمال وقت حصوله (٨جنيهات) أو نصفها في حالة التغير الجزئى (راجع ما سبق)

ثالثا : إذا تغير استعمال المكان من السكنى إلى غير غرض السكنى اعتبارا من ٢٧مارس١٩٩٧ حتى ٢٦ مارس ١٩٩٨

يتم حساب الزيادة في الاجرة باضافة الزيادة الواردة بالمادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ثم اضافة الزيادة الواردة بالمادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ عدا فقرتها الاخيرة - ثم اضافة نسبة الزيادة الواردة بالمادة ١٩ من القانون الاول .

فاذا كان المكان انشئ من اول يناير ١٩٤٤ حتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ وأجرة العين ٣ جنيهات (بعد تخفيضها) وأجرتها المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء ٥ جنيهات .

تكون الاجرة وقت حصول التغيير ٣ ج+ ١٠٠٪ (الزيادة الواردة م٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من مبلغ ٥جنيه) أى ٣ج + ٥ج = ٨ × ٥٠٠٪ (الزيادة الواردة م٣ من قانون ٦ لسنة ١٩٩٧) = ٤٠ جنيها .

وتكونالزيادة في الاجرة لتغيير الاستعمال وقت حصوله ٤٨ ج+ ١٠٠٪ (الزيادة م١٩ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١) = ٤٨ جنيها .

والاجرة واجبة السداد ٤٠ ج(الاجرة القانونية +٤٠ج (الزيادة في الاجرة لغيير الاستعمال)=٨٠ج

وفي حالة التغيير الجزئى للاستعمال تكون الاجرة واجبة السداد:

١,٥٠٠ ج(الاجرة للجزء السكنى) + ٤٠ ج(الاجرة للجزء غير السكنى) = ٤١,٥٠٠ جنيها

ويراعى اضافة نسبة الزيادة الدورية ١٠٪ سنويا على اساس آخر أجرة قانونية أى بعد استبعاد الزيادة لتغيير الاستعمال وقت حصوله (٤٨جنيهات) أو نصفها في حالة التغير الجزئى (راجع ما سبق)

* **التغيير الحاصل من ٢٧ مارس ١٩٩٨ حتى ٢٦ مارس ١٩٩٩:-**

يتم حساب الزيادة في الاجرة باضافة الزيادة الواردة بالمادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة١٩٨١ ، ثم اضافة الزيادة الواردة بالمادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بما فيها فقرتها الاخيرة (١٠٪ الزيادة الدورية من آخر أجرة قانونية) ثم اضافة الزيادة الواردة بالمادة ١٩ من القانون الاول .

فاذا كنا قد انتهينا إلى ان أجرة المكان المنشأ من اول يناير ١٩٤٤ حتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ في المثال السابق - والحاصل فيه التغيير حتى ٢٦ مارس ١٩٩٨ مبلغ ٤٠ جنيها وقت حصول التغيير فانه يتعين اضافة الزيادة الدورية ١٠٪ على اساس آخر أجرة قانونية الواردة بالفقرة الاخيرة من المادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ .

فتكون الاجرة وقت حصول التغيير من ٢٧ مارس ١٩٩٨ حتى ٢٦ مارس ١٩٩٩ مبلغ ٤٠ج+١٠٪ (٤ج) = ٤٤ جنيها

وتكون الزيادة في الاجرة لتغيير الاستعمال وقت حصوله :

٤٤ج× ١٠٠٪(م١٩ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) = ٤٤ جنيها .

والاجرة واجبة السداد

٤٤ ج (الاجرة القانونية) +٤٤ ج(الزيادة في الاجرة لتغيير الاستعمال)=٨٨ جنيها

وفي حالةالتغيير الجزئي للاستعمال تكون الاجرة واجبة السداد

١,٥٠٠ج(الاجرة للجزء السكنى) +٤٤ج(الاجرة للجزء غير السكنى)=٤٥,٥٠٠ جنيها .

ويراعى اضافة نسبة الزيادة الدورية ١٠٪ سنويا على اساس آخر أجرة قانونية أى بعد استبعاد الزيادة لتغيير الاستعمال وقت حصوله (٤٤ جنيهات)

أو نصفها في حالة التغير الجزئى باعتبـار أن هـذه الزيـادة لا تندمـج مـع الاجـرة القانونية وإن كانت تأخذ حكمها من حيث ترتيب الإخلاء لعدم الوفاء بها .

واذا حصل التغيير في استعمال المكان في تواريخ لاحقة على٢٦/٣/١٩٩٩ يراعى حساب الزيادة في الاجرة لتغيير الاستعمال بذات الاسس وباضافة نسبة الـ ١٠٪ الزيادة الدورية إلى آخر اجرة قانونية ثم اضافة نسبة الزيادة في الاجرة لتغيير الاستعمال اليها باعتبارها الاجرة السارية وقت حصول التغيير .

أحكام العودة إلى تغيير استعمال العين للسكنى

كما في حالة تغيير استعمال العين المتعاقد عليها منذ البداية للسكنى إلى غير غرض السكنى ويرى المستأجر أو ورثته انهم ليسوا في حاجة إلى الاستعمال في غير غرض السكنى لأية ظروف قد يكون منها عدم استطاعتهم سداد الاجرة بعد مضاعفتها وان ذلك إرهاق لهم ويرون ان ظروفهم تقتضى إعادة استعمالها للسكنى .

يرى البعض " انه لا يجوز ذلك للمستأجر أو ورثته لأن تغيير استعمال المكان من السكنى إلى غير غرض السكنى تعديل لشروط العقد أجازته المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولو بغير موافقة المؤجر استثناءاً من القواعد العامة وتطبيقا للقاعدة الاصولية في التفسير فى ان الاستثناء لا يتوسع في تفسيره ولا يقاس عليه ، فان تغيير المستأجر بعد ذلك استعمال المكان من غرض غير السكنى إلى غرض السكنى لا يجوز بغير موافقة المؤجر لانه تعديل لشروط العقد لايتم بغير رضاء المتعاقدين ، وبالتالى اذا عاد المستأجر إلى استعمال العين في غرض السكنى ، ولان القول بغير ذلك يهدر القوة الملزمة للعقد يقضى به فضلا عن أنه يجعل التزام المستأجر بدفع زيادة الاجرة معلقا على محض ارادته ومن المقرر ان المقرر ان الالتزام يبطل اذا كان معلقا على محض ارادة المدين "* .

وجرت أحكام النقض على انه "اذا كانت المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادتين ١٩،٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قررت للمؤجر حق إقتضاء أجرة إضافية عند تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى الا انه لم يرد في قوانين ايجار الاماكن وكذلك في القواعد

---

* (د.عبد الناصر العطار - شرح أحكام الايجار ط١٩٨٢ ص٣٠٣ وما بعدها)

العامة في القانون المدنى نصوص مقابلة تخول للمستأجر حق الوجوع إلى الاجرة الاصلية دون زيادة اذا ما غير استعمال العين المؤجرة إلى غرض السكنى ومن ثم يتعين تطبيق شروط عقد الايجار باعتبار ان العقد وعلى ما جرى بـه نـص المـادة ١٤٧ فقرة اولى من القـانون المدنـى شـريعة المتعـاقدين فـلا يجـوز لـه تعديلـه الا بإتفاق طرفيه ولا يحق للمستأجر بإرادته المنفردة انقاص الاجرة وفقا لتغيـيره هـو الاستعمال إلى غرض السكنى مرة أخرى وقد جرى قضاء هـذه المحكمـة علـى هدى هذه القواعد في حالة مقاربة اذ خول للمؤجر حق اقتضـاء مقـابل التـأجير من الباطن مفروشـا المرخـص بـه منـه استعمل المسـتأجر تلـك الرخصـة أو لـم يستعملها ". (الطعن رقم ١٨٣٠ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٦ يناير ١٩٩٢ ص١٧١ حـ١)

وانه " اذا كانت المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمـادتين ١٩،٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد خولـت للمؤجـر حـق اقتضـاء أجـرة اضافية عند تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غـير اغـراض السـكنى ولـم يـرد في قوانين ايجار الاماكن وكذلك في القواعد العامة في القانون المدنى نصوص مقابلة تخول للمستأجر حق الرجوع إلى الاجرة الاصلية دون زيادة اذا ما غير استعمال العين المؤجرة إلى غرض السـكنى ومـن ثـم يتعـين تطبيـق شـروط عقـد الايجـار باعتبار ان العقد وعلى ما جرى به نص المادة ١٤٧ فقرة اولى من القانون المدنى من ان العقد شـريعة المتعـاقدين فـلا يجـوز تعديلـه الا باتفـاق طرفيـه ، ولا يحـق للمستأجر بارادته المنفردة إنقاص الاجرة وفقا لتغييره هـو الاسـتعمال إلى غـرض السكنى مرة أخرى ، ما لم يثبت ان المؤجـر قـد وافـق صراحـة أو ضمنـا علـى الرجوع إلى الاجرة الاصلية دون زيادة ولا يعول في ذلك علـى علمـه وسـكوته بتغيير المستأجر استعمال العين المؤجـرة لغير غـرض السـكنى والزيـادة المقـررة مصدرها العقد والقانون - استعمل المستأجر العين المؤجرة في هذا الغرض أو لم يستعملها ويكون الفيصل في ذلك هو الاستعمال الوارد في عقـد الايجـار المتفـق

عليه بين الطرفين بغض النظر عن الاستعمال الواقعى حتى ولـو علـم بـه المؤجـر وسكت عنه ويضحى المناط في الرجوع إلى الاجرة الاصلية هـو بموافقـة المؤجـر على قبولها وإنقاصها " (الطعن رقم ٢٢٥٤ لسنة ٥٣ ق جلسة٢٢ إبريل ١٩٩٣)

ونرى انه يتعين التفرقة بين حالتين :--

الحالة الاولى : اذا كان تغيير الغرض من استعمال العين من السكنى إلى غير غرض السكنى تم إعمالا لحكم المادة ٢٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - قبل إلغائها بالفقرة الاخيرة من المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - حيث كانت تجعل التغيير لغير غرض السكنى وإستحقاق المالك لنسبة الزيادة في الاجرة نتيجة له مرهونا بموافقة المالك .

الحالة الثانية : اذا كان تغيير الغرض من استعمال العين إلى غير السكنى تم إعمالا لحكم المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهى لم تستلزم موافقة المالك على التغيير وقيدته فقط بعدم إلحاق ضرر بالمبنى أو شاغليه .

في الحالة الاولى تعد موافقة المالك على التغيير إلى غير غرض السكنى تعجيلا لشروط العقد ويخضع لحكم المادة ١٤٧ فقرة اولى من القانون المدنى بأن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز تعديله مرة ثانية إلى التغيير للسكنى الا بموافقة الطرفين فاذا لم يوافق المالك على قيام المستأجر بتغيير الاستعمال مرة ثانية إلى غرض السكنى يستحق الزيادة في الاجرة الواردة بالمادتين ١٩،٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حتى ولو استعمل المستأجر العين استعمالا فعليا في السكنى ، ويترتب على عدم سداد هذا الفرق ما يترتب على عدم سداد الاجرة من آثار .ويطبق نفس الوضع على حالة العين المؤجرة أصلا لغير السكنى ويرغب المستأجر في تغيير استعمالها إلى السكنى .

وفي الحالة الثانية فان التغيير الاول الى غير غرض السكنى الذى تم بالمادة ١٩ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يعد رخصة من المشرع منحها

للمستأجر وحده ولم يمنحه حق الرجوع فيها إذا ما استعملها ، كما لم يقيدهـا بموافقة المؤجر .

وإزاء خلو نـص المـادة ١٩ مـن القـانون رقـم ١٣٦ لسـنة ١٩٨١ مـن الإجازة للمستأجر بالتغيير مرة أخرى والعودة للسكنى والامتناع عن سداد فرق الاجرة إذا ما استعمل العـين استعمالا فعليـا في السـكنى ، فإنـه يتعـين الالـتزام بالتغيير الاول لاسيما وقد تولدت عنه حقوقـا للمـالك تتمثـل في زيـادة الاجـرة لايجوز للمستأجر إنقاصها بإرادته المنفردة وإلا سوف يتيح ذلك تحايلا للاستفادة من الامتداد القانونى للعقد على اعتبـار أن العـين مؤجـرة للسـكنى وإن ضـاق الفرق بين حالات الامتداد الـواردة بالقـانون ٦ لسـنة ١٩٩٧ وحالاتـه الـواردة بالمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد أن أصبحـت جميعهـا تقتصـر علـى الدرجة الثانية . ومن ثم نرى عدم جواز إعادة تغيير استعمال العين إلى السـكنى وبالتالى عدم سداد فرق الاجرة إلا بموافقة صريحة أو ضمنية من المالك سواء تـم التغيير الاول إلى غير غرض السكنى إعمـالا لحكـم المـادة ٢٣ مـن القـانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

وقد أكدت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسـنة ١٩٩٧ عـدم جـواز العودة إلى السكنى اذا ما تغير استعمال العين في جميـع الحـالات إلى غـير غـرض السكنى إلا موافقة المالك اذ جاء نص المادة ١١ فقرة ثانية منها " لا يخرج العين تطبيق أحكام هذا الباب تغيير استعمالها إلى اغـراض السـكنى دون اتفـاق علـى ذلك مع المؤجر "

وكما تكون موافقة المـالك علـى العـودة إلى السـكنى كتابيـة يجـوز ان تكون ضمنية بالحصول على أجرة العين كسكن دون نسبة الزيادة الواردة بالمادة ١٩ من قانون١٣٦ لسنة١٩٨١ للتغيير لغير غرض السكنى .

الفصل السادس

مدى جواز الجمع بين أكثر من سبب لزيادة الاجرة

* جواز الجمع بين زيادة الاجرة مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن وزيادتها مقابل التأجير للأغراض التجارية حظر الجمع بين هذه الزيادة الاخيرة وزيادة الاجرة مقابل استغلال المكان مفروشا أو تأجيره مفروشا .

*حظر الجمع بين زيادة الاجرة مقابل التاجير لاستغلال المكان مفروشا والزيادة المقررة لاصحاب المهن غير التجارية .

قضى نص المادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بأنه "لايجوز أن تزيد الاجرة المتفق عليها في عقود الايجار التى أبرمت منذ اول مايو سنة ١٩٤١ على اجرة شهر ابريل سنة ١٩٤١ أو اجرة المثل لذلك الشهر الا بمقدار ما يأتى:-

اولاً : فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لاغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة :

٤٥٪ اذا كانت الاجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تتجاوز خمسة جنيهات

٦٠٪ فيما زاد على ذلك .

ثانياً : فيما يتعلق بعيادات الاطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن اليهم من اصحاب المهن غير التجارية .

٣٠٪ من الاجرة المستحقة .

على انه اذا كانت هذه الاماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو أجرة مفروشة جازت زيادة الاجرة إلى ٧٠٪ من الاجرة المتفق عليها أو أجرة المثل .

ويترتب على ذلك ان الترخيص بالتأجير من الباطن لا يعد عملا تجاريا وبالتالى يترتب على تأجير المحلات والصناعية والمحال العامة لاغراض تجارية جواز ان يجمع المالك بين الزيادة للتصريح بالتأجير من الباطن والتى يتم تقويمها بين المالك والمستأجر واضافتها إلى الاجرة القانونية السارية وقت الحصول على

هذه الميزة والزيادة بنسبة لا تزيد على ٤٥٪ اذا كانت الاجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات ، ٦٠٪ فيما زاد على ذلك.

فاذا كانت العين منشأة قبل اول يناير ١٩٤٤ وكانت اجرتها عشرة جنيهات وهى ذات الاجرة المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء وصرح للمستأجر بتأجيرها من الباطن مقابل ٥٠٪ من الاجرة فانها تكون ١٠ج (الأجرة الأصلية)+٥ج(مقابل التأجير من الباطن).

ثم زادت بنسبة ٦٠٪ المقررة للمحال المؤجرة لاغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة فتكون الزيادة الاخيرة ١٠ج×٦٠٪ = ٦ جنيهات .

وتكون الاجرة بعد الجمع بين الزيادتين ١٠ جنيه(الاجرة الاصلية) +٥جنيه(الزيادة للتأجير من الباطن) + ٦ جنيه (الزيادة بالمادة الرابعة للمحال المؤجرة للاغراض التجارية والصناعية والعامة) = ٢١ جنيهاً .

ثم تزاد الأجرة الأصلية بنسبة ١٥٠٪ المقررة بالمادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من مبلغ ١٠ جنيهات باعتبارها الاجرة المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية أى ١٠ج×١٥٠٪=١٥ج لتصبح الأجرة المستحقة للمالك ١٠ج (الأجرة الأصلية) + ١٥ ج (الزيادة بالمادة ٧ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) = ٢٥ ج × ٨ أمثالها (م٣ من ق٦ لسنة ١٩٩٧) = ٢٠٠جنيها + ٥ج (الزيادة للتصريح بالتأجير من الباطن) + ٦ج (الزيادة المقرره للمحال المؤجره للأغراض التجاريه) = ٢١١ جنيها وهى الاجرة واجبة السداد .

ويراعى أن هذه الزيادة لاتندمج مع الاجرة الأصلية ولاتضاعف بالمادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ أسوة بالزيادة المقررة بالمادتين ٤٥ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٩ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١

ولا يجوز الجمع بين الزيادة المقررة بالمادة ٤ اولا من القانون ١٢١ لسنة

١٩٤٧ لأصحاب المهن غير التجارية وزيادة الاجرة مقابل تأجير المكان بقصد استغلاله مفروشا فمثلا في الحالة الاخيرة لا يجوز الجمع بين ٣٠٪ المقررة في تلك المادة كما لو كانت العين مؤجرة كعيادة أو مكتبا للمحاماة وبين الزيادة المقررة بالمادة ٤٥ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حيث يتم العمل بالزيادة الاخيرة فقط .

وقضى بأن " القول بحظر الجمع بين زيادتي الترخيص بالتأجير من الباطن والتأجير لاغراض تجارية غير سائغ لان الحظر يقتصر على ما جرى به قضاء النقض على حالة الاماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو تؤجر مفروشة الامر المنتفي في واقع الدعوى ، اذ الثابت من عقد الايجار ان الاذن بالتأجير من الباطن جاء مجردا ولم يرخص فيه بالتأجير من الباطن مفروشا ولم يدع الطاعن انه أجرها كذلك ، لما كان ما تقدم وكان البين من الحكم المطعون فيه انه قد انتهى في حدود سلطته الموضوعية إلى ان تقدير المقابل للترخيص بالتأجير من الباطن غير مبالغ فيه ولم يتخذ ذريعة للتحايل على احكام القانون ، وانه لم يحدد الزيادة وباعتبار العين المؤجرة مصرحا بتأجيرها مفروشة وانما اضاف مقابل ميزة التأجير من الباطن الممنوحة للمستأجر استنادا إلى تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا في العقود المبرمة قبل اول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بمنحه للمستأجر وكان الثابت انه مع اضافة نسبة الستين في المائة الخاصة بالاستعمال التجارى لم يتجاوز الحكم في تقديره مقابل الترخيص معدل السبعين في المائة باعتبارها الحد الاقصى فان النعى على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير اساس .

(الطعن رقم ٥٦٢ لسنة ٤١ق جلسة ١٤ ابريل ١٩٧٦ س١ ص ٩٣٦) .

كما قضى بانه اذ تحددت أجرة الاساس وجب لتعيين الحد الاقصى لاجور الاماكن المنشأة قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ زيادة الاجرة بنسب مئوية

تختلف بأختلاف وجوه استعمال الاماكن والطريقة التى تستغل بها وقد جعلها القانون بنسبة ٣٠٪ لأصحاب المهن غير التجارية مالم تكن الاماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو أجرت مفروشة فانه يكتفى في هاتين الحالتين بزيادة الاجرة المتفق عليها أو أجرة المثل إلى ٧٠٪ ولا يجوز الجمع بين هذه الزيادة وزيادة الـ ٣٠٪ آنفة الذكر " .

(الطعن رقم ٢٢٦٥ لسنة ٥٢ ق جلسة ٥ مارس ١٩٨٩ ص ٧١٦ ح ١) .

ويراعى التفرقة بين حالة تأجير المكان بقصد استغلاله مفروشا والتى لا يجوز ان تزيد الاجرة فيها في حدها الاقصى على ماأوردته المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ويلتزم المستأجر بمقابلها سواء استعمل الميزة أو لم يستعملها ولا يجوز له التحلل منها بارادته المنفردة ، وبين حالة التصريح من المالك للمستأجر بتأجير المكان مفروشا والتى تعدلت زيادتها بالمادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولا يلتزم المستأجر بمقابلها الا عن فترة التأجير مفرشا فقط ويجوز له التقاعس عن استعمالها .

***حظر الجمع بين ميزة التأجير من الباطن مفروشا والزيادة المقررة من المادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :-**

لا يجوز للمالك الجمع بين ميزة التأجير من الباطن اذا انعقد الايجار من البداية بقصد استعمال المكان مفروشا أو استغلاله مفروشا والتى يستحق فيها المؤجر مقابل التأجير من الباطن مفروشا سواء استعمل المستأجر هذه الميزة أو تقاعس عن استعمالها بعد تقويمها واضافة مقابلها إلى الاجرة القانونية السارية وقت الحصول على الميزة وبين ميزة التصريح للمستأجر بتأجير المكان أو جزء منه مفروشا التى تضمنت أحكام زيادتها المادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويستحق المالك مقابلها عن فترة التأجير مفروشا فقط ويجوز للمستأجر التقاعس عن استعمالها بإرادته المنفردة .

فإذا اتفق منذ بداية التعاقد على تأجير المكان بقصد استغلاله مفروشا مقابل ٥٠٪ من الاجرة فانه لا يجوز الجمع بين هذه الزيادة التى يلتزم بها المستأجر دائما حتى لو لم يقم بالتأجير مفروشا وبين نسب الزيادة الواردة بالمادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

*** حظر الجمع بين الزيادة للتأجير مفروشا المقررة بالمادة ٢٨ من القانون ٥٢لسنة١٩٦٩ وتلك المقررة بالمادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :-**

القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والتشريعات التى سبقته حددت نسبة الزيادة للتصريح بتأجير المكان مفروشا بما لا يجاوز ٧٠٪ من القيمة الايجارية إلا أنه بصدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والعمل به اعتبارا من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ يترتب عليه الاخذ بالنسب الواردة به دون النسبة الواردة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والتشريعات التى سبقته باعتبار ان المادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد تضمنت قاعدة آمرة متعلقة بالنظام العام ويتعين تطبيق أحكامها بأثر فورى على الوقائع التى تلى صدوره حتى ولو كان عقد الايجار المتضمن التصريح بالتأجير مفروشا سابقا عليه .

وفي هذا قضت محكمة النقض بان " الترخيص للمستأجر باستعمال المكان المؤجر فندقا ينطوى على التصريح للمستأجر بتأجيره مفروشا ويتيح للمؤجر زيادة الاجرة بنسبة ٧٠٪ من الاجرة القانونية وفقا لنص المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وتظل هذه الزيادة سارية على الاماكن التى تنطبق عليها حتى تاريخ نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى ألغى هذه الزيادة وأحل محلها الزيادة المقررة التى تستحق للمؤجر في حالة التأجير المفروش المقرر بهذا القانون وفقا للمادة ٤٥ من هذا القانون مما مفاده ان تحديد الاجرة الاضافية انما يكون على اساس الاجرة الاصلية المحددة بعقد الايجار فلا يجوز ضم الاجرة الاضافية المقررة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بنسبة ٧٠٪ إلى

الاجرة الاصلية المبنية بعقد الايجار ودمجهما معا ليشكلا وحدة واحدة تحسب على اساسها الاجرة الاضافية المبنية في المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى ألغى ذلك القانون بكافة نصوصه ومنها نص المادة ٢٨ المشار اليها وحل محله ". (الطعن رقم ٢٨١٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢١/٤/١٩٩٣) .

- جواز الجمع بين ميزة التأجير من الباطن (غير مفروش) والتأجير مفروشا:-

إذا تضمن اتفاق المؤجر والمستأجر منذ بداية التعاقد أحقية المستأجر في تأجير العين من الباطن غير مفروشة مقابل نسبة من الاجرة من ٥٠٪ مثلا تزاد وتضاف إلى الاجرة القانونية ، فانه يجوز للمالك الجمع بين مقابل التصريح بالتأجير من الباطن غير مفروش التى منحها للمستأجر ومقابل التأجير مفروشا والذى تحددت نسبة الزيادة فيها بالمادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، إلا ان أحقية الجمع بين الزيادتين يكون عن فترة التأجير مفروشا فقط .

-جواز الجمع بين زيادة الأجرة للتأجير مفروشا وزيادتها للتغيير لغير غرض السكنى :-

يرى البعض انه " لما كان الغرض من تقرير الزيادة في الاجرة مقابل تغيير وجه الاستعمال وفق ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية لنص المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو ذات الغرض الذى من أجله تقرر استحقاق المالك لعلاوة التأجير المفروش وفق ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية والتقرير المرافق في صدد المادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهو أن الاحكام التى تتضمنها قوانين الايجارات تأخذ فى حسبانها الاستعمال الغالب الاعم للاماكن وهو السكنى ولا يستساغ ان تسرى هذه الاحكام بالذات ما يتعلق منها بتحديد الاجرة على الاماكن التى تستعمل في غير هذا الغرض بالذات الاغراض التجارية والمهنية التى تدر عائدا مجزيا فيصبح من

العدالة زيادة هذه الاجرة تعويضا للملاك عما يحيط بالاستعمال غير السكنى من اعتبارات وظروف تعجل باستهلاك المبنى وبالتالى لا يجوز للمالك الجمع بين العلاوتين المشار اليهما طالما اتحد الغرض من تقريرها أما اذا كانت العين قد أجرت بداية بقصد استغلالها مفروشة وكان التصريح بالتأجير المفروش شرطا جوهريا من شرئط انعقاد عقد الايجار سواء استعمل المستأجر هذه الميزة أو لم يستعملها ففي هذه الحالة اذا ما تغير وجه استعمالها فان علاوة تغيير الاستعمال تحسب على اساس الاجرة مضافا اليها نسبة الـ ٧٠٪* "

والرأى الراجح في الفقه والذى نؤيده يرى " أنه ليس في قوانين ايجار الاماكن ما يمنع من تمتع المستاجر بميزتين أو أكثر من الميزات التى خصه بها القانون بشرط أن يؤدى عنها المقابل المقرر فيه ، وبالتالى ليس ثمة ما يمنع من تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير اغراض السكنى وبشرط تأدية المقابل المقرر عنه ، ثم التأجير من الباطن مفروشا وتأدية الزيادة القانونية المقررة في المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبالتالى يجمع بين الزيادتين فان إباحة الجمع بينهما تكفل العدالة في علاقة المؤجر بالمستأجر نظرا لان تأجير الاخير وحدته السكنية مفروشة لاستعمالها في اغراض غير السكنية يدر عليه بلا أدنى شك ايجارا يزيد على الايجار الذى يحصل عليه في حالة تأجيرها مفروشة لأغراض السكنى ومن ثم تقتضى العدالة إفادة المؤجرين من هذه الزيادة " * .

وقد أقرت محكمة النقض جواز الجمع بين أكثر من سبب لزيادة الاجرة المستحقة للمالك فأجازت الجمع بين زيادة الاجرة مقابل التصريح للمستأجر

---

* (المستشار / محمد خيرى أبو الليل – القواعد القانونية التى قررتها محكمة النقض في تطبيق قوانين الايجار والمبانى خلال ستين عاما الجزء الثانى طبعة ١٩٩٣ ص٣٩١ ، ٣٩٢)

* (د. أحمد أبو الوفا – التعليق على النصوص الإجراءائة في قوانين إيجار الأماكن ط.١٩٨٢ ص ٢٤٤)

بالتأجير مفروشا وزيادتها مقابل تغيير الغرض في استعمال العين من السكنى إلى غير غرض السكنى (يراجع الحكم الصادر في الطعن رقم ٨٨٥ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٣/١/٣١والمشار اليه ص ١٦٧من هذا الكتاب) .

ويترتب على ذلك انه يجوز للمالك مطالبة المستأجر بالاجرة القانونية وهى الاجرة الاصلية المحددة وفقا للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتشريعات التى سبقته مضافا اليها الزيادة في الاجرة المقررة بالمادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والزيادة المتفق عليها بين المالك والمستأجر مقابل التصريح للاخير بتأجير المكان بقصد استغلال مفروشا والتى تقوم منذ انعقاد الايجار المتضمن الحصول عليها وتضاف إلى الاجرة السارية وقتها أو الزيادة المقررة بالمادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لتغيير استعمال المكان أو جزء منه لغير غرض السكنى والتى تضاف إلى الاجرة القانونية السارية وقت حصول التغيير والزيادة المقررة بالمادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ .

والتأجير مفروشا أو التغيير لغير غرض السكنى اذا شمل جزءا من العين يستحق المالك نصف الزيادة المقررة بالمادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ونصف الزيادة بالمادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ونصف الزيادة المقررة بالمادة ١٩ من القانون الاخير .

- جواز الجمع بين الزيادتين الاخيرتين (التأجير مفروشا والتغيير لغير غرض السكنى) والزيادة لإجراء المالك تصليحات أو تحسينات غير جوهرية بالعين:

وهذا الوضع يفترض أحقية المؤجر في الحصول على زيادة في الاجرة لأكثر من سببين فاذا كان المؤجر قد أجرى تحسينات أو إصلاحات بالعين قبل أو بعد التأجير أو سمح للمستأجر باستعمال الجراج أو المصعد بينما كان محروما منها فان مقابل احدى هذه الميزات يتم تقويمه بين المالك والمستأجر

واضافة مقابلها إلى الاجرة السارية وقت الحصول على احدى هذه الميزات ولا يخل ذلك بأحقية المالك في زيادة الاجرة للتصريح للمستأجر بالتأجير من الباطن مفروشا أو في الزيادة لتغيير استعمال المكان من السكنى إلى غير غرض السكنى.

فاذا كان المكان انشئ قبل يناير ١٩٤٤ واجرته الاصلية ١٠ جنيهات وحصل المستأجر على ميزة استعمال الجراج أو المصعد أو أجرى المالك اصلاحات بالعين مقابل ٥٠٪ من الاجرة القانونية تكون الاجرة ١٠ جنيه (الاجرة الاصلية) + ٥جنيه (للحصول على احدى الميزات السابقة).

واذا قام المستأجر بتغيير استعمال العين إلى غير غرض السكنى بناء على موافقة المالك أو نص المادة ١٩ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يضاف اليها ١٥٠٪ بالمادة ٧ من القانون المذكور من مبلغ ١٠ جنيهات باعتبارها القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء أى مبلغ ١٥ جنيها لتكون الإجرة ١٠ج+١٥ج = ٢٥ جنيها .

واذا افترضنا حدوث التغيير لغير غرض السكنى بعد سنة ١٩٨٦ يضاف ٢٠٠٪ إلى تلك الاجرة لتغيير الاستعمال باعتبارها الاجرة القانونية وقت حصول التغيير وتكون الزيادة لتغيير الاستعمال ٥٠ جنيها وتكون الاجرة المستحقة للمالك في ذلك الوقت ٢٥ جنيها (الاجرة القانونية)+ ٥ جنيهات (للحصول على إحدى الميزات) + ٥٠ جنيها (الزيادة في الاجرة لتغيير الاستعمال وقت حصوله) = ٨٠ جنيها .

وتكون الاجرة بعد زيادتها (م٣ من ق ٦ لسنة ١٩٩٧) والواجبة السداد ٢٥ جنيه × ٨ أمثالها = ٢٠٠ ج + ٥ج (للحصول على إحدى الميزات) +٥٠ج (مقابل ميزة تغيير الإستعمال لغير السكنى وقت حصوله) = ٢٥٥ جنيها.

ويكون للمالك الحصول على ٤٠٠٪ منها للتأجير مفروشـا (م٤٥ مـن ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) فتصبح الزيادة للتأجير مفروشا ٢٠٠ جنيه (الاجرة القانونية وقت استعمال الحق في التأجير مفروشا) ×٤٠٠٪ = ٨٠٠ جنيها .

وتكون الاجرة الواجب سدادها والمستحقة للمالك في حالة الجمع بـين التغيير لغير غـرض السـكنى والتـأجير مفروشـا ٢٠٠ جنيهـا الاجـرة القانونيـة + ٥ج (مقابل الحصول على إحدى الميزات) + ٥٠ جنيهـا (الزيـادة لتغيير الاسـتعمال وقت حصوله) + ٨٠٠ (الزيادة للتصريح بالتأجير مفروشا) = ١٠٥٥ جنيها .

ويراعى احتساب الزيادة في الاجرة المقررة لإحـدى الميزات (التصريـح بالتاجير مفروشا أو التغيير لغير غرض السكنى) على اساس الاجـرة القانونيـة اذ لا مجال للقول باحتسابها عن إحـدى هـاتين الحـالتين بعـد إضافـة نسـبة الزيـادة المستحقة للمالك عن الحالـة الاخـرى إلى الاجـرة القانونيـة لأن الزيـادة للتـأجير مفروشا المصرح بها للمستأجر أو لتغيير الغرض من استعمال العين لا تندمج مع الاجرة القانونية (راجـع الطعـن رقـم ٨٨٥ لسـنة٥٤ ق جلسـة ١٩٩٣/١/٣١ المشار اليه ص ١٦٧ من هذا الكتاب) وهذا الأمر لا يختلـف عـن حالـة الزيـادة مقابل تأجير المكان بقصد استـغلاله مفروشـا أو التـأجير مـن البـاطن أو إجـراء تحسينات بالعين التى سبق الحديث عنها والتى تقوم وتضاف إلى الاجرة القانونية السارية وقت الحصول عليها ولا تشكل معها وحدة واحدة كما لاتحسب علـى أساسها الزيادة المقررة للمـالك للتضريـح بالتـأجير مفروشـا أو لتغيـير اسـتعمال العين بل يضاف مقابلها الى الأجرة الأصلية التى تم مضاعفتها بالمـادة ٣ مـن ق ٦ لسنة ١٩٩٧.

وفي حالة تغيير جزء من المكان لغير غـرض السـكنى وتـأجيره مفروشـا تكون الاجرة المستحقة للمالك .

١,٥٠٠ج(أجرة الجزء السكنى)+ ٢,٢٥٠ج (مقابل الحصول على إحدى الميزات للجزء غير السكنى) + ١٠٠ج(الاجرة القانونية للجزء غير السكنى) + ٢٥ ج (الزيادة للجزء الغير سكنى لتغيير الاستعمال وقت حصوله) + ٢٠٠ ج (٤٠٠ ٪ نسبة الزيادة للجزء غير السكنى للتصريح بالتأجير مفروشا وعن فترة الاستعمال فقط – م ٤٥ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) = ٥٢٩ جنيها .

كما يراعى اضافة نسبة الزيادة الدورية ١٠٪ سنويا (م٣ من ق ٦ لسنة ١٩٩٧) على اساس آخر أجرة قانونية أى بعد استبعاد الزيادة للحصول على إحدى الميزات أو لتغيير الاستعمال الى غير غرض السكنى وقت حصوله أو نصفها في حالة التغيير الجزئى وكذا استبعاد الزيادة للتصريح بالتأجير مفروشا باعتبار انها لا تندمج مع الأجرة القانونية وإن كان يترتب على عدم الوفاء بها ما يترتب على عدم الوفاء بالأجرة من آثار– ثم احتساب الزيادة للتصريح بالتأجير مفروشا بعد اضافة هذه الزيادة الدورية إلى آخر أجرة قانونية.

وسندنا فى ذلك أن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ خلت فى مادتها الأولى فقرة سادسا من إعتبار – الزيادة فى الأجرة لوجود إحدى الميزات المقرره للمستأجر فى حكم الأجرة القانونية التى تضاعف بالمادة ٣ من القانون المذكور – بإستثناء ما ورد بالفقرة الأولى من المادة الأولى والفقرتين الأولى بند ٤ والثانية من المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

الفصل السابع

إدخـــال تـعـديـلات جـوهـريـــة بالعيـن

يقصد بالتعديلات الجوهرية للعين هو ما ينشئه المؤجر بها من تعديلات تغير من طبيعتها وتجعلها في حكم المنشأة حديثا .

اختلاف التعديلات الجوهرية عن التحسينات والاصلاحات :

" من المقرر انه اذا أجريت بالعين المؤجرة تعديلات جوهرية تغير طبيعة ومعالم المبنى بحيث تؤثر على القيمة الايجارية تأثيرا محسوسا أو اذا أقيمت منشآت جديدة في مبنى قديم بحيث تعتبر مسكنا جديدا فان هذا المكان يخضع من حيث تحديد أجرته لأحكام القانون الذى تمت التعديلات أو الانشاءات المذكورة في ظله أما التعديلات أو التحسينات البسيطة كالدهان والطلاء ، أو إقامة حائط لفصل جزء منه مكانه والتى يدخلها المؤجر في العين المؤجرة فهذه يضاف ما يقابلها بعد تقويمها إلى الاجرة القانونية والواجب في هذا الصدد احترام إرادة الطرفين ما لم يثبت ان القصد من الاتفاق هو التحايل على الاحكام الآمرة في القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير "

(الطعن رقم ٣٦٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٧ مارس ١٩٨٥ ص٥٢٢ جـ١)

تكييف التعديلات بانها جوهرية تكييف قانونى يستند إلى واقع :-

" أن تكييف التعديلات التى تجرى في العين المؤجرة بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله في حكم المنشأ في تاريخها أو انها بسيطة لا تحدث به هذا الاثر انما هو تكييف قانونى يستند إلى تقرير الواقع وتتولاه محكمة الموضوع ولا سلطان عليها طالما أقامت قضاءها على اسباب تكفى لحمله ، ولما كان البين من تقرير الخبير ان الدكانين محل النزاع كانا اصلا دكانا واحدا فاصبح في سنة

١٩٧٢ بفعل المالكه دكانين منفصلين بعد ادخال بعض التعديلات بإضافة مساحة من المدخل وإقامة عامود مسلح وكمرة مسلحة وعمل صندرة وتركيب باب بالدكان استئجار المطعون ضده الاول فان هذه التعديلات وقد غيرت من طبيعة المبنى تجعله في حكم المنشأ في سنة ١٩٧٢ وتسرى عليه أحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ "

(الطعن رقم ٤٢٥ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٥/٢٨ س٣١ ص ١٥٥٦)

و (الطعن رقم ٣١٢ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٩١/١/١٠ ص١٤٦ حـ١)

وأن " المقرر في قضاء النقض ان تكييف التعديلات بانها جوهرية تغير من طبيعة المبنى و تجعله في حكم المنشأ في تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذ التغيير وان كان يعتبر تكييفا قانونيا الا انه يستند إلى تقرير واقعى فانه لا يجوز للطاعن إبداء هذا الدفاع لاول مرة أمام محكمة النقض لما يخالطه من واقع كان يجب عرضه بداءة على محكمة الموضوع "

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ ص١٥٥٤ حـ٢) .

التعديلات التي يجريها المالك بقصد تسهيل استغلال المبنى القديم دون تغيير في أجزائه الرئيسية لاتعتبر إنشاءات جديدة :-

" المقرر في قضاء النقض ان تكييف التعديلات التى تجرى في العين المؤجرة بانها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله في حكم المنشأ في تاريخها اوبسيطة لا تحدث به هذا الاثر انما هو تكييف قانونى يستند إلى تقدير الواقع ، واذا كان الحكم المطعون فيه اقام قضاءه بان التعديلات ليست جوهرية حتى ان الدكان الاصلى انشئ قبل اول يناير سنة١٩٤٤ وكانت له ثلاثة ابواب وانه سنة ١٩٤٦ قسم إلى حوانيت صغيرة خصص لكل منها باب مستقل واقتطعت منه شقة صغيرة من جزئه الخلفى وان هذه التعديلات كانت بسبب موقع العقار وبعده عن العمران آنذاك ولا تعدو كونها اقامة حائطين داخل الدكان الكبير بين الابواب الثلاثة ولم يكن من شأنها إفادة المؤجر منها اذ ان أجرة الدكان

الكبير عند انشائه كانت ثلاثين جنيها شهريا واصبحت اجرة الحوانيت الثلاثة والشقة الخلفية لا تتجاوز ٢٠,٥٤٤ واضاف الحكم انه اذا تعذر على الخبير تعيين أجرة الاساس في شهر ابريل سنة ١٩٤١ لان المنطقة التى تقع بها عين النزاع كانت صحراء جرداء وقت إنشائها فيتعين اعتماد الاجرة المتفق عليها عند التعاقد ، وكان يبين من هذا الذى استخلصه الحكم انه أحاط بحقيقة التعديلات التى تمت بالدكان الاصلى ولم يغفل وجود الشقة الصغيرة عند تحدثه عنها وكان لا يدخل ضمن الأنشاءات الجديدة التعديلات التى يجريها المالك لتسهيل استغلال المبنى القديم مما تصحبه تغييرات في أجزائه الاساسية وكان ما قرره في هذا الشأن استخلاصا سائغا في حدود سلطته الموضوعية بالنظر لما جرى بالعين محل النزاع – الدكان دون سواها باعتبار انها هى التى يعتد في نطاقها بما أدخل عليها من تعديلات فان النعى عليه يكون على غير أساس " .

(الطعن رقم ٣١١ لسنة ٤٢ق جلسة ٢١ ابريل ١٩٧٦ ص٩٨٨ حـ١) .

جواز الاستئناس في تحديد المقصود بالتعديلات بالمعايير التى وضعها القانون٥٦ لسنة ١٩٥٤:--

" لا يوجد ما يحول في القانون أو الواقع دون إقامة إنشاءات جديدة في مبنى قديم بحيث يعتبر مسكنا جديدا لا يخضع لقانون ايجار الاماكن الذى كان يخضع له من قبل بشرط ان يكون ذلك وليد تغييرات مادية جوهرية في الاجزاء الاساسية من المبنى الاصلى ولئن كان لكل قانون مجاله الذى يحكم الوقائع المنطبق عليها إلا انه ليس ثمة ما يمنع – وعلى ماجرى به قضاء النقض في مجال تحديد المقصود بالتعديلات الجوهرية من الاستئناس بالمعايير التى وضعها القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية اعتبارا بان استكناه طبيعة التعديلات في العقار سيترتب عليه تعديل الاجرة وتعديل الضريبة العقارية في وقت معا " (الطعن رقم ٢١٦ لسنة ٤٢ق جلسة ٢٦ مايو ١٩٧٦ ص١١٩٣ حـ١) .

مما اعتبرته محكمة النقض بانه تعديلات جوهرية بالعين :

* " تغيير الانتفاع بالعين من فندق سياحى إلى حجرات صغيرة منفصلة لاستعمالها مكاتب ومحال تجارية نتيجة لاضافة مدخل جديد للجناح وإزالة جزء كبير من المبانى بعرض الممر وهو حوالى ١٠ أمتار وإنشاء بهو متسع بالدور الارضى به سلم رخامى كبيرومصعدين لخدمة الادوار وازالة بعض الحوائط القديمة والاستعاضة عنها بدعائم خرسانية وازالة البلكونات ودورات المياه التى كانت ملحقة بالفندق " (نقض جلسة ٨١/٤/٤ الطعن رقم ٣٥٢ لسنة ٤٧ق)

* " اذا كانت عين النزاع عبارة عن صالة متسعة بها فواصل ومنافع يعتبر تعديلا جوهريا تغيير فواصلها الخشبية بأخرى من الطوب وطلاء جميع الحوائط والسقف وتجديد دورات المياه للسيدات وتغيير وتجديد وصلات الكهرباء " (نقض جلسة ١٩٨٢/٢/١ الطعن رقم ٤٧٨ سنة٤٥ق).

الاثر المترتب على اعتبار التعديلات جوهرية :-

في حالة قيام المالك بإجراء تعديلات جوهرية بالعين تغير من طبيعتها كعمل ابواب وأسقف وكمرات فان اجرتها القانونية تحدد عند التعاقد على ضوء التعديلات وفقا للقانون الواجب التطبيق في تاريخ اجراء التعديلات وليس تاريخ إنشاء العقار بشرط ان يكون المؤجر هو الذى اجراها من ماله الخاص.

وقضى بأنه " اذا ادخلت على نفقة المؤجر تعديلات جوهرية على جزء من مبنى قديم غيرت من طبيعته أو في طريقة استعماله بحيث تؤثر على قيمته

الايجارية تأثيرا محسوسا فان هذا الجزء يعتبر في حكم المنشأ حديثا وقت ادخال التعديلات عليه ويخرج من نطاق تطبيق القانون السابق ويخضع من حيث تحديد اجرته لحكم القانون الذى تمت تحت سلطانه هذه التعديلات "

(الطعن رقم ٩٨٨ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩ ديسمبر ١٩٨٤ ص٢١٦٥ حـ٢) .

وأن " التغيرات والتحسينات الجديدة التى من شأنها اعتبار العين المؤجرة في حكم المنشأة حديثا واضافة مقابل الانتفاع بها إلى لأاجرة - شرطه- أن يكون المؤجر هو الذى أجرها " (الطعن رقم ٢٦٧٢ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٥/٦/٢١)

فاذا أنشئ العقار قبل اول يناير ١٩٤٤ وأجريت تعديلات جوهرية بالعين بعد ٣١ يوليو ١٩٨١ أى في ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فان الاجرة التى يعتد بها هى الاجرة الاتفاقية وتحسب الزيادة على أساس تاريخ إجراء التعديلات ، وتكون - في مثل هذه الحالة - زيادة سنوية دورية بنسبة ١٠٪ من الاجرة المتعاقد عليها ولا تضاعف ثمانية أمثال أجرة العين وقت الانشاء .

** يراعى حكم المادة رقم ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى توجب احتساب الزيادة المقررة بها على اساس نسبة من القيمة الايجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية وقت الانشاء حتى ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية ومن ثم تحسب الزيادة الواردة بالمادة المذكورة على أساس أجرة العين الاصلية منذ البداية وليس على اساس ما أدخل عليها من تعديلات جوهرية كما يراعى ذلك عند مضاعفة الأجرة بالنسبة لهذه الزيادة .

الباب الثالث

دعوى تخفيض الأجرة

و نتناول في هذا الباب كيفية الوقوف على تاريخ إنشاء المبنى أو الترخيص به باعتباره المدخل لبيان القانون الواجب التطبيق في شأن تحديد الأجرة ، كما نتناول حالة عدم تحديد الأجرة والاتفاق على أجرة تزيد على الأجرة القانونية وأساس دعوى تخفيض الأجرة وأحكامها ودعوى استرداد الأجرة وحالة الاتفاق على أجرة أقل من الأجرة القانونية.

الوقوف على تاريخ إنشاء المبني :-

" يتعين على المحكمة أن تحسم النزاع حول تاريخ إنشاء المبنى أو تاريخ الترخيص به لبيان القانون الواجب التطبيق "

(الطعن رقم ٢٠٣٧ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/١/٣٠ص٢٦٢ حـ١)

ويترتب على عدم الوقوف على تاريخ إنشاء المبنى صعوبة الاهتداء إلى القانون الواجب التطبيق للتوصل إلى الأجرة القانونية وما جرى عليها من تخفيضات أو زيادة .

ويختلف مفهوم تاريخ إنشاء المبنى في تشريعات الإسكان المتعاقبة من قانون إلى آخر فالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يقصر تطبيق أحكامه بشأن تحديد الأجرة على المبانى المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ .

والقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ يقصر تطبيق أحكامه في شأن تخفيض الأجرة بنسبة ١٥٪ على الأماكن التى أنشئت بالفعل وأعدت للسكنى ولغيرها من الأغراض منذ أول يناير ١٩٤٤ وحتى تاريخ نشره والعمل به في ١٩٥٢/٩/١٧

والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ تطبق أحكامه في شأن تخفيض الأجرة بنسبة ٢٠٪ على الأماكن التى انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى أو غيرها من الأغراض فعلا في تاريخ ١٨/٩/١٩٥٢ وحتى تاريخ العمل به ١٢يونيو ١٩٥٨.

والقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ تطبق أحكامه في شأن تخفيض الأجرة بنسبة ٢٠٪ اعتبارا من أجرة شهر ديسمبر ١٩٦١ على الأماكن المنشأة بمعنى انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى أو غيرها من الأغراض فعلا اعتبارا من ١٣يونيو ١٩٥٨ وحتى تاريخ العمل به في نوفمبر ١٩٦١ .

والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تطبق أحكامه في شأن تحديد إيجارات الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض التى تنشأ أو يبدأ في إنشائها بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ من تاريخ العمل بالقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ والمبانى التى أنشئت وانتهى البناء فيها وأعدت للسكنى أو لغيرها من الأغراض ولم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى ذلك التاريخ ٥/١١/١٩٦١ .

والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تسرى أحكامه على الأماكن وأجزاء الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض المرخص بها في تاريخ العمل به في ١٨ أغسطس ١٩٦٩ وكذلك القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة للاماكن المرخص بها اعتبارا من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

كما اعتد القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بتاريخ الترخيص الصادر بإنشاء المبنى دون تاريخ الإنشاء الفعلى واعتبر أن المبنى أنشئ في ظله إذا كان الترخيص قد صدر بعد تاريخ العمل به في ٣١ يوليو ١٩٨١ .

وإذا كان الترخيص بإقامة المبنى قد صدر في تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بينما أنشئ المبنى اعتبارا من ٣١ يوليو سنة ١٩٨١- تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فيعتبر تاريخ إنشاء المبنى هو تاريخ

إصدار الترخيص أى في ظل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتعمل أحكامه في شأن تحديد الأجرة وليست أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(يراجع الطعن رقم ١٩٢٧ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/٦/١٥لم ينشر)

وإذا أنشئ العقار بدون ترخيص فيمكن الوصول إلى تاريخ إنشائه بالرجوع إلى محاضر مخالفات أعمال البناء المحررة ضد المالك لإقامته بناء بدون ترخيص بالمخالفة لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته وذلك عن طريق المدون فيها بسجلات الحى أو أى الوحدة المحلية ، أو الوصول الى المستندات الموصلة الى تاريخ إدخال المرافق للعقار كالمياه أو الكهرباء أو أى قرينة أخرى كما لو حرر ضد المالك محاضر اشغال طريق أو خلافه أثناء إقامة المبنى .

وفي حالة المبانى المنشأة بدون ترخيص فان العبرة في خضوعها لأحكام قانون معين هى تمام إنشائها وصلاحيتها للاستغلال في ظل العمل بأحكام هذا القانون

وقضى بأن " العبرة في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجرة المبنى هى بتاريخ إنشائه تمام انشاء المبنى قبل نفاذ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدم خضوع أجرة عين النزاع لأحكامه " .

(الطعن رقم ٧١٧٦ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٦/٢٠ لم ينشر بعد)

وأن " تمسك الطاعن بما هو ثابت من شهادة الضرائب العقارية المقدمة منه أن عين النزاع شغلت قبل ١٩٧٦/١٢/٣١ - انتهاء الحكم المطعون فيه الى تطبيق القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تحديد أجرتها باعتبار أن عقد الإيجار حرر في ١٩٨٣/١١/١ دون التحقق عما إذا كانت شقة النزاع قد اقيمت أو رخص في اقامتها بعد العمل بالقانون المذكور من عدمه معيب"

(الطعن رقم ٤٢٢٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٨ لم ينشر)

وأن " النص في الفقرة الاولى من المادة الاولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ يدل على انه وان كان المشرع قد ناط باللجان المشكلة طبقا لأحكام تقدير أجرة الأماكن الخاضعة له إلا انه قصر اختصاصها على الأماكن المقامة لغرض السكنى دون الأماكن المقامة اصلا لغير ذلك من الاغراض كالمحلات فقد ترك تحديد أجرتها لاتفاق الطرفين ، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه استند في التدليل على توافر أركان العقد على ما ذهب اليه من أن اتفاق الطاعن والمطعون عليه على اسناد تحديد اجرة العين محل النزاع الى لجنة تحديد الإيجارات يعد معيارا يتوافر به ركن الأجرة في العقد دون أن يستظهر تاريخ انشاء تلك العين والغرض الذى اعدت من اجله وما إذا كانت قد انشئت أصلا لتكون سكنا أو لغير ذلك من الاغراض ومدى اختصاص اللجنة بتحديد أجرتها فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه قصور في التسبيب"

(الطعن رقم ٢٧٠٥ لسنة ٥٨ ق جلسة ٢٤ فبراير ١٩٩٣ ص ٧٣٣ جـ ١) .

ولا تعفى الوحدة من تقدير اجرتها اقامتها بدون ترخيص ومن ثم تخضع للتحديد القانونى للاجرة إذا كان المبنى قد اقيم واصبح معدا للسكنى أو لغيرها من الاغراض قبل ٣١يوليو١٩٨١ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وإذا كانت قد اقيمت بعد ذلك التاريخ بدون ترخيص فتخضع لأحكام القانون الاخير .

وفي حالة اضافة وحدة أو وحدات حديثة الى مبنى سبق إنشاؤه وتم تقدير أجرة وحداته في تاريخ الإنشاء فإن الوحدات الحديثة تخضع من حيث تقدير اجرتها الى القانون الواجب التطبيق في تاريخ انشاء الوحدات الحديثة وليس القانون الواجب التطبيق على المبنى القديم .

فإذا انشئ مبنى في سنة ١٩٧٨ فان تقدير اجرته يخضع لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وما تضمنته من تقدير الأجرة بمعرفة لجان التقدير وتحديدها تحديدا قانونيا لا يجوز الاتفاق على مخالفته ، وإذا اضيف الى هذا المبنى وحذة اجرت مكتب أو عيادة اعتبارا من ٣١ يوليو ١٩٨١ من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فان تحديد أجرة هذه الوحدة المنشأة حديثا يخضع لمطلق إرادة المتعاقدين بالاضافة الى تطبيق أحكام الزيادة في الأجرة الواردة بالمادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بالنسب الواردة بها على اعتبار وجود تاريخيين مستقلين لكل جزء من المبنى وبالتالى زيادة الأجرة بها حسب تاريخ انشاء كل جزء من أجزاء المبنى .

وغنى عن البيان أن العبرة بتاريخ انشاء المبنى أو تاريخ الترخيص به بالنسبة للقوانين أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ،٤٩لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وليس تاريخ التعاقد للوصول الى القانون الواجب التطبيق والذى تحدد الأجرة في ظله وذلك حتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ – تاريخ صدور ق ٤ لسنة١٩٩٦.

تاريخ انشاء المبنى وتغيير استعماله لغير السكنى :-

العبرة في تحديد تاريخ إنشاء المبنى هى بتاريخ انشاء المكان الذى يخضع للقانون الذى انشئ في ظله ويختلف ذلك من قانون الى آخر كما سبق القول أما في حالة تغيير استعمال المكان من السكنى الى غير غرض السكنى فانه لا يعتد بهذا التغيير لتحديد تاريخ الانشاء .

وقد أكدت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ هذا الامر اذ قضت في عجز المادة الاولى سابعا بأنه لا يعد كذلك – تاريخ انشاء المكان بمجرد تغيير استعمال العين – كليا أو جزئيا الى غير اغراض السكنى الذى يترتب

عليه زيادة الأجرة القانونية بنسب محددة في القانون مثلما هو وارد في المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن قبلها المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليها .

إلا انه يؤخذ على اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ في مادتها الاولى سابعا انها اعتدت بتاريخ إنشاء المبنى في جميع الاحوال وخالفت بذلك نصا قانونيا صريحا ورد في المادة الاولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والذى اعتد في مجال تطبيق أحكامه بتاريخ الترخيص بالمبنى وليس تاريخ الانشاء وكذلك اعتد القانونان رقما ٢٥ لسنة ١٩٦٩ ، ١٩ لسنة ١٩٧٧ بتاريخ اصدار الترخيص .

وإذ خرج القرار رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ الصادر باللائحة التنفيذية للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ عن نطاق التفويض التشريعى الممنوح لرئيس الجمهورية بالمادة ١٤٤ من الدستور فانه يصبح معدوم الاثر قانونا ويكون للمحاكم إلا تعتد به في هذا المجال وتُعمل أحكام المادة الاولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى تعتد بتاريخ الترخيص بانشاء المبنى وليس تاريخ البناء في مجال تطبيق أحكام القانون الاخير .

وقضى بأن " النص في المادة ١٤٤ من الدستور على أن " يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو اعفاء من تنفيذها وله أن يفوض غيره في اصدارها ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذه " وفي المادة ١٥٦ منه على أن "يمارس مجلس الوزراء بوجه خاص الاختصاصات الآتية :-

أ) الاشتراك مع رئيس الجمهورية في وضع السياسة العامة للدولة والاشراف على تنفيذها وفقا للقوانين والقرارات الجمهورية . ب) ....

حـ) إصدار القرارات الادارية والتنفيذية وفقا للقوانين والقرارات ومراقبة تنفيذها " يدل على أنه إذا لم يعين القانون الجهة المختصة باصدار اللائحة التنفيذية فان لرئيس الجمهورية وحده أن يصدرها بما ليس فيه تعديل أو تعطيل للقوانين أو اعفاء من تنفيذها ويكون له أن يفوض غيره في اصدارها ، ويتعين أن يكون القرار الصادر باللائحة التنفيذية في نطاق التفويض المنصوص عليه في القانون ، فإذا خرج القرار عن نطاق هذا التفويض اصبح معدوم الاثر قانونا ويكون للقضاء العادى إلا يعتد به في مجال تطبيق القانون الذى صدر تنفيذا له "

(الطعن رقم٤ ٢٣١ لسنة٥٤ق هيئةعامةجلسة٢٣ فبراير ١٩٨٨ ص ٨٥٧ حـ٢)

وبناء على هذا الحكم في حالة خروج القرار الصادر باللائحة التنفيذية عن نطاق التفويض التشريعى لمخالفة نص قانونى فان الامر لا يحتاج الى الطعن عليه بعدم الدستورية ويكتفى بعدم اعمال القرار من جانب المحاكم العادية .

" فالرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح المنوط بالمحكمة الدستورية العليا ما هيتها الطعن بمخالفة قرار السلطة التنفيذية لأحكام القانون الذى فوضها في اصداره بخروجه عن مجال الدستورية " . (الطعن السابق)

حالة عدم تحديد الأجرة :-

قد يتعاقد المالك والمستأجر على أجرة اتفاقية ينازع أحدهما في مدى اتفاقها مع الأجرة القانونية ، ويفترض في هذه الحالة أن الأجرة لم يسبق تحديدها بأجرة المثل أو أجرة الاساس أو لم يتم تقديرها بمعرفة لجان تقدير الأجرة كما في حالة العقار المنشأ بدون ترخيص .

ويتعين التفرقة في هذا المجال بين حالتين :-

الحالة الاولى : حالة المبانى المرخص بها أو المنشأة بدون ترخيص قبل ٣١يوليو١٩٨١:

يتعين في حالة عدم تحديد الأجرة بالنسبة للمباني المنشأة أو المرخص بها في ظل العمل بأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتشريعات التى سبقته بعد الوقوف على تاريخ إنشاء المبنى للوصول الى تحديد الأجرة القانونية للمكان أن تثبت أجرة المثل في حالة المباني المنشأة بدون ترخيص أو أجرة الاساس أو المثل في حالة المباني الغير خاضعة للجان تقدير الأجرة لإقامتها قبل العمل بهذه اللجان وإذا تعذر الوصول اليها تعتبر الكشوف الرسمية ودفاتر الحصر وتقديرات البلدية للعوائد قرينة على الأجرة القانونية الى أن يثبت العكس ويقع عبء اثبات عكسها على عاتق الخصم الذى ينازع فيها ويراعى في أجرة المثل بالنسبة لهذه الأماكن كما سبق أن ذكرنا التماثل من حيث المساحة والمباني وصقع العقار ويكون ذلك بالاستعانة بخبير تندبه المحكمة باعتبار أن هذه مسألة فنية يصعب الوقوف عليها .

وقضى بأن " قوانين الإيجارات الاستثنائية ارقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد نصت كل منها على القواعد الموضوعية المتعلقة بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامها والقواعد الاجرائية المتعلقة بطرق الطعن في الأحكام الصادرة فيها وهذه القواعد سواء الموضوعية أو الاجرائية تختلف من قانون لآخر ويستمر العمل بأحكامها وتظل واجبة التطبيق في نطاق سريان القانون الذى أوجبها " .

(الطعن رقم ٢٠٣٧ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٠ يناير ١٩٩٢ ص٢٦٢ جـ١) .

(الطعن رقم ١٥٩٢ لسنة ٥٧ ق جلسة ٢٨ يناير ١٩٩٢ ص٧٤٩ جـ١) .

وأن " العبرة في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجرة المبنى هى بتاريخ إنشائه تمام انشاء المبنى قبل نفاذ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدم خضوع أجرة عين النزاع لأحكامه "(الطعن ٧١٧٦ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٦/٢٠ - لم ينشر بعد)

وأنه " إذا كان إثبات العلاقة الإيجارية بين طرفى عقد الإيجار وعلى ما جرى بـه قضاء محكمة النقض يقتضى بيان التزام كل من الطرفين ، وكـانت الأجـرة هـى محل التزام المستأجر في هذا العقد بما لازمة بيان الأجرة الواجـب علـى المسـتأجر أداؤها عند إثبات العلاقة الإيجارية بينه وبين المؤجر ويشترط فيهـا كمـا يشـترط في أى محل للالتزام أن تكون موجودة ومشروعة ومعينة أو قابلـة للتعيين ، فـان استحال إعمال المعيار المتفق عليه لتحديدها سواء كانت هـذه الاسـتحالة ماديـة أو قانونية فانها تقدر بأجرة المثل وفق ما تقضى به المادة ٥٦٢ من القانون المدنى "

(الطعن رقم ٢٧٠٥ لسنة ٥٨ ق جلسة ٢٤ فبراير ١٩٩٣ ص ٧٣٣ حـ ١) .

وأن " تقديرات البلديـة للعوائـد التـى تحصـل علـى العقـار لا يصـح أن تكون أساسا لتحديد الأجرة القانونية إلا أن ربط العوائد يصلـح كمجـرد قرينـة قضائية متروك تقديرها لمحكمة الموضوع دون التزام عليها بالاخذ بها شـأنها في ذلك شأن كافة ما يقدم لقاضى الموضوع مـن الدلائـل والمستندات فيكـون لـه سلطة بحثها وموازنة بعضها بالبعض الآخر وترجيح ما يطمئن اليها واسـتخلاص ما يراه متفقا مع واقع الدعوى ولارقابة لمحكمة النقض عليه في ذلك متـى كـان استخلاصه سائغا ومستمدا من الأوراق " .

(الطعن رقم ٦٨٢ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢٨ س٣٢ ص٢٤٥٨) .

وأن " الأمـاكن التـى تخضـع أجرتهـا للجـان تحديـد الأجـرة اعتبـار الكشوف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر والتقديـر متضمنـة قيمـة أجرتهـا قرينة على الأجرة القانونية حتى يقوم الدليل على عكس ذلك " .

(الطعن رقم ٣٧٥٤ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٤ – لم ينشر) .

الحالة الثانية : حالة المباني المرخص بهـا أو المنشأة بدون ترخيص اعتبارا مـن ٣١يوليو ١٩٨١ حتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ :-

إذا ثبت أن المبنى رخص به أو اقيم بغير ترخيص بمعنى اعداده وجعله صالحا للاستغلال اعتبارا من ٣١ يوليو ١٩٨١ تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة١٩٨١ فان تقدير أجرته يخضع لأحكام هذا القانون بمعنى أن الأجرة الاتفاقية للاماكن المؤجرة لغير غرض السكنى منذ بداية التعاقد هي المعمول بها لعدم خضوع أجرة هذه الأماكن لقواعد تحديد الأجرة الواردة به .

وقد يتفق المالك والمستأجر في عقد الإيجار لمكان مؤجر لغير غرض السكنى انشئ في ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو رخص بإنشائه في تلك الفترة على أن تكون أجرة العين حسب تقدير لجنة تحديد الأجرة فان ذلك يعتبر اتفاقا مسبقا على ارتضاء الأجرة التى ستقوم بتقديرها لجنة التقدير فإذا ما قدرت أجرة العين عن طريق اللجنة فان تقديرها لا يكون ملزما لطرفيها ويجوز لأى منهما أن يطعن على القرار الصادر منها بطلب إلغائه لعدم ولاية اللجنة في إصدار قرارها بتحديد الأجرة ويكون الطعن عليه أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها موقع العقار أو بدعوى مبتداه امامها لان قواعد تحديد الأجرة من النظام العام في ظل العمل بتشريعات الاسكان الاستثنائية ومنها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن ثم لا يجوز الاتفاق على مخالفتها .

ونرى انه سواء في الحالة السابقة حالة الاتفاق على تحديد القيمة الإيجارية بمعرفة لجنة التقدير أو عدم تقديرها بعقد الإيجار فانه يتعين الرجوع الى أجرة المثل لوجود استحالة قانونية أو مادية في تحديد الأجرة وتكون أجرة المثل التى تنتهى المحكمة الى اثباتها والقضاء بها هى المعمول بها بين الطرفين .

وقضى بأن " الأحكام الخاصة بتحديد الأجرة تعلقها بالنظام العام جواز اثارتها لاول مرة أمام محكمة النقض شرطه سابقة طرح عناصرها امام محكمة الموضوع " . (الطعن رقم ٣٠٨٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٥/١٢/٢٨ لم ينشر بعد) .

وقضى بأن " النص في المادة الاولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ على أن " فيما عدا الاسكان الفاخر لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للاماكن المرخص في اقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧٪ من قيمة الارض " يدل على أن الأماكن المرخص في اقامتها أو المنشأة لغير اغراض السكنى أو الاسكان الفاخر اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون لا تخضع لقواعد وإجراءات تحديد الأجرة وقد أفصح عن ذلك تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب في تعليقه على نص المادة الاولى من القانون المذكور ويستوى في ذلك أن يكون المالك قد حصل على ترخيص بالبناء أو أقام المبنى بدون ترخيص و من ثم فان الأماكن المرخص في اقامتها أو المنشأة بدون ترخيص اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لغير اغراض السكنى أو الاسكان الفاخر لا تخضع لقواعد تحديد الأجرة ولا اختصاص للجان تقدير الإيجارات المنصوص عليها في المادة الخامسة من هذا القانون بتحديد اجرتها فإذا ما تصدت تلك اللجان وقدرت أجرة هذه الأماكن فان القرارات الصادرة تكون خارجة عن حدود الولاية التى خولها الشارع للجان تقدير الإيجارات وتضحى غير ذات موضوع وعديمة الاثر فلا يتعلق بها أى حق للمؤجر أو المستأجر ولا تكون لها أية حجية وتعتبر كأن لم تكن " .

(الطعن رقم ١٥٩٢ لسنة ٥٧ ق جلسة ٢٨ يوليو ١٩٩٢ ص ٧٤٩ جـ ١) .

حالة الإتفاق على أجرة تزيد على الأجرة القانونية :-

قد يتفق المالك والمستأجر في عقد الإيجار على أجرة للعين المؤجرة لغير غرض السكنى تزيد على الأجرة القانونية وهى المقدرة بأحكام تشريعات

الاسكان الاستثنائية سواء كأجرة المثل أو بمعرفة لجان تحديد الأجرة أو مجالس المراجعة ، ويحدث ذلك كثيرا في الواقع نظرا لتأزم مشكلة الاسكان على مدار سنوات طويلة ويخضع المستأجر مضطرا الى القبول بالأجرة التى رغب المالك في تحديدها بالزيادة ، وهذا الفرض - بالنسبة للاماكن المؤجرة لغير غرض السكنى - لن يتحقق إلا بالنسبة للاماكن التى انشئت قبل ٣١يوليو سنة ١٩٨١ تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى جعل الأجرة القانونية هى الاتفاقية وعلى أن يكون التعاقد تم قبل ٣١ يناير ١٩٩٦ - تاريخ العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الذى أخضع الأماكن المتعاقد عليها - دون اعتداد بتاريخ إنشائها - اعتبارا من ذلك التاريخ لأحكام القانون المدنى ، وقد استقر الرأى فقها وقضاء على عدم الاعتداد بالأجرة الاتفاقية الزائدة للاماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتشريعات الصادرة قبلة باعتبار أن التحديد القانونى للاجرة لهذه الأماكن من النظام العام ولا يجوز الاتفاق على خلافه .

وقضى بأن " الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الاقصى للاجرة القانونية للمكان المؤجر باطل بطلانا مطلقا ، لا يغير من ذلك أن يكون الاتفاق قد ورد في عقد الإيجار أو أثناء سريانه وانتفاع المستأجر بالعين " .

(الطعن رقم ٩٧٦ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٩ لم ينشر بعد) .

ويترتب على ذلك انه يجوز للمستأجر لوحدة غير سكنية انشئت قبل ٣١ يوليو ١٩٨١ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وتم التعاقد عليها قبل ٣١ يناير ١٩٩٦ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ أن يطلب تخفيض أجرة المكان المتفق عليها والتى تجاوز الأجرة القانونية بدعوى تخفيض الأجرة وهو ما سوف نتناوله .

أساس دعوى تخفيض الأجرة :

دعـوى تخفيـض الأجـرة لزيادتهـا عـن الأجـرة القانونيـة التـى حددتهـا تشريعات الاسكان الاستثنائية لا تفترض إلا بالنسبة للاماكن المؤجرة قبل العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦لسنة١٩٨١ والقانون رقم ٤لسنة ١٩٩٦ أى الأماكن المنشأة قبل ٣١ يوليو ١٩٨١ أو المتعاقد عليها قبل ٣١ يناير ١٩٩٦ باعتبار أن الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى والمنشأة قبل التاريخ الاول أو المتعاقد عليها قبل التاريخ الثانى لا تخضع للتحديد القانونى للاجرة .

وهذه الدعوى مبناها بطلان الاتفاق على اجرة تزيد علـى الأجـرة القانونيـة ولا يسقط الحق في رفعها إلا بالتقادم الطويل وهـو ١٥ عامـا مـن تـاريخ التعـاقد أو تاريخ شغل العين وسداد الأجرة الزائدة أيهما أطول ولا يعد السكوت عنها مدة أقل من هذه المدة نزولا عن الحق المطالب به صراحة أوضمنيا، وهى مـن النظـام العام يجوز اثارتها لاول مرة امام محكمة النقض بشرط أن يكون قـد تـم اثارتهـا امام محكمة الموضوع وتناولتها وتختلف عن دعوى استرداد الأجرة الزائـدة التـى لا تعد من النظام العام ويجوز النزول عنها صراحة أو ضمنا ويتعين التمسك بهـا ولا يجوز اثارتها لاول مرة امام محكمة النقض وتسقط بمضى ثلاث سنوات تبـدأ من تاريخ علم المستأجر علما يقينيا بحقه في الأجرة الزائدة.

ولا يعتد بالنزول الصريح أو الضمني عن طلب تخفيض الأجرة :

قضى بأنه " إذا كانت الدعوى بطلـب تخفيـض الأجـرة مبناهـا بطـلان الاتفاق على أجرة تزيد عن الحـد الاقصـى المقـرر بالقـانون ١٢١ لسـنة ١٩٤٧ وكان هذا البطلان على ما يبين من نصوص التشـريع الاسـتثنائى بطلانـا مطلقـا لتعلقه بالنظام العام فان مـن حـق المسـتأجر رفع دعواه بالتخفيض في أى وقت أثناء قيام العلاقة التأجيرية أو بعدها مهما طالت الفترة الفاصلة بين بـدء التـأجير وبين رفع الدعوى طالما لم يسقط الحق بالتقادم ولا يصح اعتبار سكوته مدة من

الزمن ١٣ سنة نزولا منه عن الحق المطالب به لان هذا النزول صراحة أو ضمنـا يقع باطلا ولا يعتد به " (الطعن رقم ٥٧٣ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩ يناير ١٩٧٧ ص٢٦١ حـ ١)

وان " الاتفاق على اجرة تجاوز المقرر قانونا باطل بطلانـا مطلقـا تعلـق ذلك بالنظام العام والسكوت عن التمسك بـه لا يعـد نـزولا عنـه عـدم سـقوط الدعوى به بالتقادم الثلاثى " * .

جواز إقامة دعوى تخفيض الأجرة بعد انقضاء العلاقة الايجارية :

" مؤدى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسـنة١٩٤٧ المنطبـق علـى واقعة النزاع انه لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود ايجار الأماكن التى انشئت بمدينة الاسكندرية قبل ١٩٤٤/١/١ عن اجرتها في شـهر ابريـل ١٩٤١ أو شهر اغسطس ١٩٣٩ إلا بمقدار النسب المبينة بتلك المادة ، ولما كـان تحديـد اجرة تلك الأماكن طبقا لهذا القانون من مسائل النظام العام ولا يجـوز الاتفـاق على مخالفتها ، ويجوز اثبات التحايل على زيادتها بكافة طرق الاثبات ، لما كان ذلك وكانت الدعوى بطلب تخفيض الأجرة على مقتضى الاساس الذى تمسـك به الطاعن امام محكمة الاستئناف مبناها بطلان الاتفاق على الأجـرة التـى تزيـد على الحد الاقصى المقرر بالقانون رقم ١٢١ لسـنة ١٩٤٧ وكـان هـذا البطـلان على ما يبين من نصوص هذا القانون بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام فان هـذه الدعوى يصح رفعها في أى وقت ولو بعد انقضـاء العلاقـة الايجاريـة مـا دام لـم يسقط الحق فيها بالتقادم ، ولا يصح اعتبار سـكوت المسـتأجر مـدة مـن الزمـن نزولا منه عن الحق المطالب به لان هذا النزول صريحا أو ضمنيـا يقـع بـاطلا ولا يعتد به " . (الطعن رقم ٢٢٤ لسنة ٤٤ ق جلسة ٢٦ ابريل ١٩٧٨ ص ١١٣٠ حـ١) .

* (الطعن رقم ١٧٩٨ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٩ يناير ١٩٨٧ مشار اليه في مجلة القضاة الفصليـة السـنة ٢١ العدد الاول يناير الى يونيو ١٩٨٨ ص ١٧٥) .

النزاع حول نقص الأجرة تبعا لنقص منفعة العين المؤجرة لا يسقط إلا بالتقادم الطويل :-

" المقرر في قضاء النقض أن لمحكمة الموضوع الحق في فهم الواقع في الدعوى على حقيقتها واعطائها الوصف القانونى الصحيح دون تقيد بتكييف الخصوم لها اذ العبرة في ذلك بحقيقة المطلوب في الدعوى دون امتداد بالعبارات التى صيغت بها هذه الطلبات لما كان ذلك وكان النزاع حول نقص الأجرة تبعا لنقص منفعة العين المؤجرة انما يدور في واقع الامر حول تحديد أجرة مكان يخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام دون القواعد العامة في القانون المدنى بما لا يسقط الحق في رفع الدعوى به بمضى سنة وكان القضاء بانقاص الأجرة مقابل الحرمان من مميزات وملحقات العين المؤجرة لا يتضمن قضاء برد ما دفع زائدا عن تلك الأجرة بما يكون محلا للدفع بسقوط الحق في استرداده بمضى ثلاث سنوات ومن ثم فلا يجرى الطاعن تعييب الحكم المطعون فيه بقالة القصور لاغفاله الرد على هذا الدفع الذى لا يستند الى اساس قانونى صحيح " (الطعن رقم ٥٤٧ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٣ يونيو ١٩٨٤ ص ١٦٤٥ جـ٢) .

سريان التقادم الطويل على دعوى تخفيض الأجرة من وقت إبرام العقد :

" الاتفاق على أجرة تجاوز المقرر قانونا باطل بطلانا مطلقا تعلق ذلك بالنظام العام السكوت عن التمسك به لا يعد نزولا عنه عدم سقوط الدعوى به بالتقادم الثلاثى المنصوص عليه في المادة ١٤٠ من القانون المدنى وإذ كانت الدعوى بطلب تخفيض الأجرة الى الحد القانونى مبناها بطلان الاتفاق بطلانا مطلقا على الأجرة المتفق عليها بالعقد بالزيادة عن الأجرة القانونية فان الدعوى به لا تسقط إلا بمضى خمسة عشر سنة من وقت ابرام العقد اعمالا لحكم

المادة ١٤١ من القانون المدنى "*

عدم جواز استئناف الحكم الصادر بتخفيض الأجرة مع ندب خبير لتقدير الفروق المستحقة للمستأجر :

" إذ كان البين من الأوراق أن الدعوى اقيمت امام محكمة اول درجة بطلب تحديد أجرة عين النزاع ورد الفروق المترتبة على هذا التحديد ، وكان الحكم الصادر بتاريخ ١٩٧١/١/٣٠ قد اقتصر على الشق الخاص بتحديد الأجرة دون الشق المتعلق برد الفروق التى ناط بتقديرها احد الخبراء وكان هذا الحكم قطعيا غير مشمول بالنفاذ المعجل ويخرج عن نطاق الأحكام القابلة للتنفيذ الجبرى وكان الحكم المنهى للخصومة لم يصدر إلا في تاريخ لاحق فان الطعن فيه على استقلال يكون غير جائز وفقا لنص المادة ٢١٢ مرافعات ، لما كان ذلك وكان قرار المحكمة بضم الاستئنافين ليصدر فيهما حكما واحدا ليس من شأنه أن يدمجهما في استئناف واحد بحيث يفقد كل منهما استقلاله ولا يؤثر على مركز الخصوم في كل منهما طالما أن الطلبات في احداهما ليست هى ذات الطلبات في الاخرى فلا يجوز القول بان قرار محكمة الاستئناف بضم الاستئنافين جعل للاستئناف المقضى بعدم جوازه جائزا بعد أن كان قبل قرار الضم غير جائز ، وإذ ساير الحكم المطعون فيه هذا النظر فان النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير اساس " .(الطعن رقم ٥٥٥ لسنة ٤٣ ق جلسة ٦ ابريل ١٩٧٧ ص٩٣٦ حـ١) .

خضوع الحكم الصادر في دعوى تخفيض الأجرة للقواعد العامة في قانون المرافعات :

* (الطعن رقم ١٧٩٨ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٧/١/٢٩ لم ينشر ومشار اليه في مجموعة القواعد التى قررتها محكمة النقض خلال ستين عاما للمستشار / خيرى أبو الليل حـ ٢ طبعة ١٩٩٣ ص ٥٥٥) .

" دعوى المستأجر بتخفيض اجرة الأماكن الخاضع للتشريعات الاستثنائية اتصالها بالنظام العام لا يعد سكوت المستأجر عنها نزولا عن الحق المطالب به صراحة أو ضمنيا جواز رفعها في اى وقت استئناف الحكم الصادر فيها خضوعه للقواعد العامة في قانون المرافعات "

(الطعن رقم ٣٠٨٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٥/١٢/٢٨ - لم ينشر بعد) .

يجوز إثارة تحديد الأجرة لاول مرة أمام محكمة النقض إذا كان لازما للفصل في النزاع حول الأجرة المتأخرة :-

" المقرر في قضاء النقض أن تحديد أجرة الأماكن طبقا للقوانين المحددة للايجارات من مسائل النظام العام ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، وكل نزاع بهذا الشأن متى كان لازما للفصل في الدعوى لا يعد طلبا جديدا في الاستئناف إذ يجوز اثارته في اى مرحلة من مراحل التقاضى ولو لاول مرة أمام محكمة النقض ، ولما كان التعرف الى حقيقة الأجرة القانونية والقدر الذى لم توف به المطعون عليها أمرا لازما لإمكان الفصل فيما يطلب من أجرة متأخرة ، فان الحكم المطعون فيه إذ عرض لبحث الأجرة القانونية وحقق النزاع حولها واعمل قوانين التخفيض المتعلقة بالنظام العام والتى أوردها تقرير الخبير المنتدب في الدعوى يكون قد التزم صحيح القانون " (الطعن رقم ٩٦٩ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٥ مارس ١٩٧٨)

عدم قابلية الحكم الصادر في دعوى تخفيض الأجرة للطعن بالنقض :-

إذا اقتصر الحكم الصادر في دعوى تخفيض الأجرة على القضاء بتخفيضها دون أن يتطرق الى استرداد المستأجر للاجرة الزائدة في حالة شمول الدعوى للطلبين فان هذا الحكم يعتبر حكما تقريريا ولا يتضمن قضاء بالزام ولا يجوز تنفيذه جبرا ومن ثم لا يقبل الطعن بالنقض .

و" مفاد المادة ٢١٢ من قانون المرافعات وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة أن المشرع وضع قاعدة عامة مقتضاها أن الأحكام التى تصدر

أثناء سير الدعوى ولا تنتهى بهـا الخصومـة كلهـا لا يجوز الطعـن فيهـا إلا مـع الطعن في الحكم المنهى للخصومة سواء كانت تلـك الأحكـام قطعيـة أو متعلقـة بالاثبات ، ولـم يستثن من ذلك الأحكام التى بينها بيـان حصـر وهـى الأحكـام الوقتية والمستعجلة والصادرة بوقف الدعوى والقابلـة للتنفيـذ الجبرى ، وكـان قضاء الحكم المطعون فيه إذ اقتصر على تأييد حكم محكمـة أول درجـة القـاضى بتخفيض اجرة عين الـنزاع وهـو ليس منهيـا للخصومـة كلهـا طالمـا أن طلـب استرداد فروق الأجرة لازال معلقا امام المحكمة لم تفصل فيه وكان لا يعتبر من الأحكام القابلة للتنفيذ الجبرى في معنى المادة المشار اليها طالما انه لا يقـرر الـزام المحكوم عليه بشيء يمكن للسلطة العامة تنفيذه قهرا عنه باستعمال القوة الجبرية إذ يقتصر على إنشاء مركز قانونى جديـد ولا يتضمـن قضـاء بـالزام معين فـان الطعن عليه بطريقة النقض يكون غير مقبول "

(الطعن رقم ١٦٤ لسنة ٤١ ق جلسة ٢٥مايو ١٩٧٧ ص ١٢٧٢ حـ ١) .

أما إذا كانت الدعوى قد اقيمـت بطلـب تخفيـض الأجـرة ولـم يطلـب المدعى فيها استرداد الأجرة الزائدة أو تنازل عنه صراحـة أو ضمنـا فـان الحكـم الصادر بتخفيض الأجرة يكون منهيا للنزاع ويجوز استئنافه والطعن عليه بطريـق النقض .

لا يجوز الالتجاء للمحكمة لتقدير الأجرة ابتداء :

لا يجـوز الالتجـاء الى المحكمـة الابتدائيـة ابتـداء لتقديـر أجـرة المكـان الخاضع لأحكام القوانين الاستثنائية لأنها جهة طعن علـى قـرارات لجـان تقديـر الأجرة وليست جهة تقدير لها ومن ثم يتعين في حالة عدم تقدير الأجرة بمعرفـة لجـان التقدير اللجـوء للمحكمـة لتحديـد الأجرة وهنا يكون بـأجرة المثـل أو بالاسـتعانة بـاحدى القرائـن كتقديـرات العوائد أو كشـوف الحصـر الى أن يثبت عكسها في حالة النـزاع أو طلـب تخفيـض الأجـرة وارجاعهـا الى الأجـرة

القانونية السابق تحديدها – في حالة تحديدها بـاجرة الاسـاس أو المثـل أو بمعرفـة لجان تقدير الأجرة بعد استنزال التخفيضات وإضافة الزيادات الـواردة بـالقوانين المتعاقبة للاسكان .

وقضى بأن " تقدير الأجرة طبقا للقانونين ٤٦لسنة ١٩٦٢ ،٥٢ لسـنة ١٩٦٩ المحكمة الابتدائية تعد جهة طعن في قرارات لجان تحديد الأجـرة لاحـق لها في تقدير الأجرة ابتداء " (الطعن رقم ٣٠٨٧ لسنة ٦٢ق جلسـة ١٩٩٥/١٢/٢٨ لـم ينشـر بعد) .

دعوى استرداد الأجرة الزائدة –تقادمهـا– وكيفيـة رفعهـا– وجـواز الجمـع بينها وبين دعوى تخفيض الأجرة :–

" الدعـوى بطلـب تخفيـض الأجـرة للامـاكن الخاضعـة للتشـريعات الاستثنائية تختلف عن دعوى استرداد ما دفـع زائـدا عـن الأجـرة القانونيـة التـى تنصب على مطالبة المستأجر بحق مالى يتمثل في فروق الأجرة التى دفعهـا زيـادة عن الحد الاقصى للاجرة القانونية ، فلا يتعلق بالنظام العام وتسـقط بكـل عمـل يستخلص منه نزوله عن هذا الحق ، لما كان ذلك وكان يتعين رد أى مبلغ يزيـد عن الحد الاقصى للاجرة طبقا للقواعد العامة في دفع غير المستحق ، مما مقتضـاه أن الحق في الاسترداد يسقط بالتقادم بانقضاء أقصر المدتـين إمـا ثـلاث سـنوات تسرى من اليوم الذى يعلم فيه المستأجر بحقه في الاسترداد أو في جميـع الاحـوال بانقضاء خمسة عشرة سنة من وقت دفع الأجـرة وفـق المـادة ١٨٧ مـن التقنـين المدنى .

وأن الدعوى بطلب استرداد ما دفع زائـدا عـن الأجـرة القانونيـة كمـا يجوز رفعهـا مسـتقلة بدعـوى مبتـدأه يجـوز إقامتها مندمجـة في دعـوى تخفيـض الأجرة مما مفاده أن اقامتها ليس معلقة على صـدور حكـم نهـائى بتحديـد الأجرة ومن ثم فان ما خلص اليه الحكم المطعـون فيـه مـن اعتبـار مـدة التقـادم

الطويل لا تبدأ إلا من تاريخ الحكم النهائى بتحديد الأجرة يكون منطويا على مخالفة القانون " .

(الطعن رقم ١٨٤ لسنة ٤٦ق جلسة ٢٣ مايو ١٩٧٩ ص٤١٧ حـ٢) .

و" لا تثريب على المدعى أن هو جمع في دعوى واحدة بين طلبين يقوم أحدهما على الآخر ويعتبر نتيجة لازمة له ، ولما كانت الدعوى بطلب استرداد ما دفع زائدا عن الأجرة القانونية مترتبة على طلب التخفيض فانه يجوز رفعها مستقلة بدعوى مبتدأه أو بالتبع لدعوى تخفيض الأجرة كما يصح رفعها ولو بعد انتهاء العلاقة الايجارية " .

(الطعن رقم ٥٥٥ لسنة ٤٣ ق جلسة ٦ إبريل ١٩٧٧ ص ٣٩٦ حـ١)

التقادم الطويل يسرى على الدعاوى الناشئة عن تقويم مقابل زيادة الانتفاع أو نقص الانتفاع بالعين :-

الدعاوى الناشئة عن النزاع حول تقويم مقابل زيادة الانتفاع بالعين كإجراء تحسينات بها أو التصريح بالتأجير من الباطن بعد أن كان المستأجر محروما منه أو ادخال تعديلات بسيطة أو جوهرية بالعين أو نقص الانتفاع بها للهلاك الجزئى أو الحرمان من ميزة يسرى عليها التقادم الطويل بمضى خمسة عشرة سنة من تاريخ نشوء سبب زيادة الانتفاع أو نقصه.

وقضى بان " الدعاوى الناشئة عن نقص العين المؤجرة أو زيادتها عما ذكر في العقد خضوعها للتقادم الحولى بدء سريانه من وقت التسليم الفعلى للعين المؤجرة المواد ٤٣٣،٤٣٤،٥٦٦ مدنى ثبوت قيام دعوى النزاع حول تقويم مقابل التعديلات المادية الجوهرية المدخلة على العين المؤجرة بعد التأجير عدم خضوعها للتقادم المذكور" (الطعن ٣١٢ لسنة ٥٢ ق - ١٠ /١/ ١٩٩١ص ١٤٦ حـ١)

لا يجوز لمحكمة الاستئناف التعرض لطلب تخفيض الأجرة عند نظر طلب استرداد الأجرة الزائدة طالما لم يعرض على محكمة الدرجة الاولى باعتباره سببا جديدا :

" إذ كان مفاد المادتين ٢٢٩/١ ، ٢٣٢ من قانون المرافعات مرتبطتين انه تعتبر مستأنفة مع استئناف الحكم المنهى للخصومة جميع الأحكام الصادرة قبله ، غير أن ذلك مشروط بالا تكون هذه الأحكام قد قبلت ممن استأنفها صراحة وان يقتصر نظر الاستئناف على الحدود التى يقررها الاثر الناقل للاستئناف ، فلا يطرح على محكمة الاستئناف إلا ما رفع عنه الاستئناف فقط ، ولا يجوز لها أن تتعرض للفصل في أمر مطروح عليها ، لما كان ذلك وكان البين من صحيفة الاستئناف انها جاءت قاصرة على قضاء محكمة أول درجة الصادر بتاريخ ١٩٧١/١٢/٢٧ فيما يتعلق برد فروق الأجرة ، ولم تعرض على الاطلاق لموضوع تحديد الأجرة ولا لأوجه المنازعة المتعلقة به ، وكان طلب الطاعن ايقاف الفصل في هذا الاستئناف حتى يتم الفصل في استئنافه الآخر على حكم تحديد الأجرة لا يفيد تعرضا لهذا الموضوع الاخير بل يعنى على العكس تسليمه باستقلال كل من الاستئنافين عن الآخر موضوعا وسببا ، فانه يمتنع بهذه المثابة على محكمة الاستئناف النظر في موضوع تحديد الأجرة عند الفصل في الاستئناف المقصور على فروق الإيجار " (الطعن٥٥٥ لسنة ٤٣ق جلسة ٦ ابريل ١٩٧٧ ص٩٣٦ حـ١)

ولا يجوز التمسك بطلب تخفيض الأجرة لأول مرة أمام محكمة النقض طالما لم يتم التمسك به أمام محكمة الاستئناف :-

" من المقرر أنه لا يجوز التحدى أمام محكمة النقض بدفاع لم يسبق التمسك به أمام محكمة الموضوع أو كان قد سبق طرحه أمام محكمة الدرجة الاولى ثم تنازل عنه صاحبه صراحة أو ضمنا أمام محكمة الدرجة الثانية

، ولما كان الثابت أن الطاعن كان قد طلب احتياطيا أمام محكمة الدرجة الاولى ندب خبير آخر لفحص الحساب وتطبيق قوانين التخفيض إلا أن الأوراق قد خلت مما يفيد تمسكه بهذا الطلب سواء بصفة أصلية أو احتياطية أمام محكمة الدرجة الثانية التى استأنف لديها الحكم ومن ثم فان ما أثاره بهذا الوجه من النعى يعد سببا جديدا غير مقبول "(الطعن ١٧٦ لسنة ٤٥ ق جلسة ٣٠ ديسمبر ١٩٧٨ ص ٢٠٧٧ جـ٢)

لا يجوز سلوك طريق أمر الاداء لاسترداد الأجرة الزائدة :-

" مفاد نص الفقرة الاولى من المادة ٢٠١ من قانون المرافعات انه يشترط لسلوك طريق استصدار امر الاداء أن يكون الدين المطالب به مبلغا من النقود ثابتاً بالكتابة ومعين المقدار حال الاداء ، ومقتضى ذلك أن يكون الدين ثابتا بورقة عليها توقيع المدين ، ويبين منها أو من أوراق اخرى موقع عليها منه أن الدين حال الاداء ومعين المقدار ، فان لم يكن الدين معين المقدار في ورقة من هذا القبيل أو لم يكن ما يطالب به الدائن دينا من النقود معينا مقداره ، فان سبيل الدائن الى المطالبة به يكون هو الطريق العادى لرفع الدعاوى ولا يجوز له في هذه الحالة أن يلجأ الى طريق استصدار أمر الاداء لانه استثنائى من القواعد العامة في رفع الدعاوى لا يجوز التوسع فيه ولا يكون طريقا إلزاميا عند المطالبة بالحق ابتداء ، ولما كانت فروق الأجرة التى طالب بها المطعون عليه لم تثبت في ورقة تحمل توقيع الطاعن ولم يتبين مقدارها أو تصبح حالة الاداء إلا عند صدور الحكم على ضوء تقرير أهل الخبرة بتخفيض أجرة شقة النزاع وكان البين من الأوراق أن مطلوب المطعون عليه بمدعاه لم يكن قاصرا على المطالبة بالفروق بل صاحب تحديد الأجرة فان استلزام اتباع طريق استصدار الامر بالاداء بالنسبة للفروق يقوم على غير سند قانونى" (الطعن ٥٥٥ لسنة ٤٣ ق جلسة ٦ ابريل ١٩٧٧ ص ٣٩٦ جـ ١)

تجوز المقاصة القانونية دون القضائية بين الأجرة المحددة بحكم نهائي وبين الأجرة الزائدة المستحقة للمستأجر :-

" إذ كان البين من الأوراق أن هناك خلافا بين طرفي التداعي حول أجرة الجراج فان الخبير المنتدب لم يعرض لها ولم يحدد قدرها تاركا الامر للجنة تقدير القيمة الايجارية المختصة ، وكان الحكم الصادر بالتخفيض قد اكتفى بتحديد الأجرة القانونية لشقة النزاع دون الجراج وكانت هذه الأجرة ليست معلومة المقدار ولا خالية من النزاع فلا على الحكم أن هو ذهب في خصوصها الى انه إزاء مقاصة قضائية لا يجوز إبداؤها إلا بدعوى اصلية أو بطلب عارض ولا تقبل اثارتها لاول مرة في مرحلة الاستئناف .

وان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المقاصة القانونية على ما تقضى به المادة٣٦٢ من القانون المدنى تستلزم في الدين أن يكون خاليا من النزاع محققا لا شك في ثبوته في ذمة المدين وان يكون معلوم المقدار ولابد من اجتماع الشرطين اعتبارا بان المقاصة تتضمن معنى الوفاء الجبرى لا يجبر المدين على دفع دين متنازع فيه أو غير معلوم مقداره ، وكان التمسك بالمقاصة القانونية يصح إذا توافرت شرائطها في اية حالة تكون عليها الدعوى وكان دين الأجرة عن المدة من ١٩٧١/٦/١ حتى آخر مارس ١٩٧٣ قد حدد بوجه نهائي بالحكم الصادر في ١٩٧١/١/٣٠ بعد أن قضى بعدم جواز استئنافه وكان يتعين على محكمة الموضوع إذا ما ثبت أن المطعون عليه لم يوف بالأجرة أن توقع المقاصة القانونية وهو ما يصح التمسك به لأول مرة أمام محكمة الاستئناف وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر المقاصة قضائية فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون " . (الطعن السابق)

ويترتب على ذلك أن المستأجر إذا كان لا يعلم بحقيقة الأجرة الزائدة إلا من خلال الدعوى بطلب تحديد الأجرة الزائدة ويأخذ حكمه ما ثبت بتقرير

الخبير من وجود أجرة زائدة أو من خلال حكم محكمة أول درجة ولو كان غير نهائى وبالتالى ليس متوقفا على صدور حكم نهائى بتحديد الأجرة .

وتسقط دعوى استرداد الأجرة الزائدة بالتقادم الطويل إذا كان سداد الأجرة الزائدة عما هو مستحق يرجع الى غلط في القانون أو في الواقع نتيجة عدم الوقوف على القانون الواجب التطبيق أو تاريخ انشاء المبنى وهذه مسألة موضوعية تخضع للسلطة التقديرية لمحكمة الموضوع باعتبارها من مسائل الواقع ويكون الاختصاص بنظرها حسب النصاب القيمى للمحكمة المعروض أمامها النزاع .

حالة الاتفاق على أجرة أقل من الأجرة القانونية :

الاتفاق على أجرة أقل من الأجرة القانونية بين المالك والمستأجر جائز قانونا ويشمل ذلك الأجرة الاصلية وملحقاتها كاستهلاك المياه ، وهو ما استقر عليه الرأى فقهاً وقضاء.

وقضى بان " الاتفاق على أجرة تقل عن الأجرة القانونية في عقد الإيجار جائز ، وجوب اعمال هذا الاتفاق طوال مدة العقد الاتفاقية ، والامتداد القانونى للعقد بعد ذلك أثره للمؤجر أن يطالب المستأجر بالأجرة القانونية أو لا يطالب بها أن شاء سريان هذه القاعدة على ملحقات الأجرة ومنها ثمن استهلاك المياه علة ذلك م٣٧ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ "

(الطعن رقم ٥١٥ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٥/٢ لم ينشر بعد)

والحكمة من ذلك هو أن الحد الاقصى للاجرة قصد به حماية المستأجر وقد أفصحت اللائحة التنفيذية للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ عن هذا الرأى في المادة ١٦ منها بالقول يجوز للمؤجر أن يقبل تقاضى أجرة تقل عن الأجرة المحددة قانونا لاعتبارات يقدرها ولكن لا يجوز الاتفاق على أجرة تزيد عليها

كما لا يجوز للمؤجر اقتضاء أية ملحقات تخالف أو تجاوز ما يلتزم المستأجر بأدائه طبقا للقانون .

والاتفاق على اجرة أقل من الأجرة القانونية لا يفترض حدوثه بالنسبة للاماكن المؤجرة لغير غرض السكنى إلا في حالة الأماكن المنشأة قبل ٣١ يوليو ١٩٨١ تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والأماكن المنشأة قبل ذلك التاريخ و المتعاقد عليها بعد ٣٠يناير ١٩٩٦ تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ .

ويتعين التفرقة بالنسبة للاتفاق بين المالك والمستأجر على أجرة أقل من الأجرة القانونية بين حالتين :

١- الحالة الاولى إذا لم يتضمن الاتفاق على اجرة أقل التزامات متبادلة بين المالك والمستأجر:

فإذا اتفق المالك والمستأجر على أجرة اتفاقية أقل من الأجرة القانونية دون أن يلتزم المستأجر بمقابل لهذا الاتفاق فان الاتفاق يسرى بين العاقدين خلال مدة العقد الاتفاقية ويجوز للمالك بعد انتهاء المدة الاتفاقية للعقد أن يحصل على الأجرة القانونية في فترة الامتداد القانونى للعقد وله أن يتنازل عن هذا الحق أن شاء .

وقضى بان " الاتفاق على نقص الأجرة عن الحد الاقصى لا يعتبر مخالفا للنظام العام اعتبارا بان الأجرة التى يحددها القانون تعتبر حدا أعلا لايجوز تجاوزه ولكن ليس ثمة ما يمنع من الاتفاق على اجرة أقل منه ، ونقص الأجرة عن هذا الحد يفيد المؤجر بالأجرة المسماة فيه اخذا بشريعة العقد مادامت مدة الإيجار المتفق عليها لازالت سارية فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلا العين بناء على الامتداد القانونى فانه يجوز للمؤجر اقتضاء الأجرة القانونية مستقبلا لان الامتداد القانونى يمد العقد بشروطه الاتفاقية إلا

فيما يتعلق باركان العقد التى ينظمها التشريع الاستثنائى بايجار الأماكن كالمدة والأجرة ليمتد العقد الى أجل مسمى بالأجرة التى يحددها القانون بقطع النظر عن الأجرة المسماة لمدة العقد الاتفاقية " (الطعن رقم ٢٨١ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢١ مارس ١٩٧٩ ص ٨٩٠ حـ١) .

وان " قبول المالك لتقدير اللجنة الذى يقل عن الأجرة القانونية صحيح في القانون صيرورته نهائيا مالم يطعن عليه المستأجر خلال الميعاد الأجرة القانونية حق من حقوق المالك المؤجر جواز تنازله عن جزء منها وتقاضيه اجرة أقل منها حق المؤجر في طلب الأجرة القانونية الاكبر قيمة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية قبوله الأجرة إلا قل بعد مدة العقد وأثناء سريان الامتداد القانونى اثر التزامه بها مادام عقد الإيجار قائماً " (الطعن رقم ٥١١٨ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٥/١/١٢ لم ينشر بعد) .

ونرى انه في حالة انتهاء مدة العقد الاتفاقية وقبول المالك لأجرة أقل من الأجرة القانونية خلال الامتداد القانونى للعقد فان ذلك لا يسقط حق المالك في تقاضه الأجرة القانونية من مستأجر لاحق للعين أو من ذات المستأجر طالما لم يثبت تنازله عن هذا الحق .

الحالة الثانية : إذا تضمن الاتفاق على أجرة أقل التزامات متبادلة بين المالك والمستأجر:-

في حالة اتفاق المالك والمستأجر على أجرة أقل من الأجرة القانونية مقابل التزامات يتحملها المستأجر أو تنازله عن حقوق مقررة له طرف المؤجر فانه يتعين اعمال الاتفاق على الأجرة الاقل خلال مدة العقد الاتفاقية والمدة التى امتد اليها العقد بقوة القانون تأسيسا على أن العقد شريعة المتعاقدين وان الاتفاق على اجرة اقل ليس من النظام العام .

وقضى بان " المقرر في قضاء النقض انه ليس هناك ما يمنع من الاتفاق في عقد الإيجار على أن يتقاضى المؤجر من المستأجر اجرة تقل عن

الأجرة المحددة وفقا لقوانين ايجار الأماكن الاستثنائية والتى تعتبر من النظام العام وان هذا الاتفاق يقيد المؤجر بالأجرة المسماة فيه اخذ بشريعة العقد مادامت مدة الإيجار المتفق عليها لا زالت سارية فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلا العين بناء على قواعد الامتداد القانونى للعقد فانه يجوز للمؤجر اقتضاء الأجرة القانونية مستقبلا لان الامتداد القانونى يمد العقد بشروطه الاتفاقية إلا فيما يتعلق باركان العقد التى ينظمها التشريع الاستثنائى بايجار الأماكن كالمدة والأجرة فيمتد العقد الى غير مسمى بالأجرة التى يحددها القانون بغض النظر عن المدة المسماة لمدة العقد الاتفاقية إلا انه إذا كان الاتفاق على احرة اقل من الأجرة القانونية لم يكن مرجعه ارادة المؤجر الضمنية بل كان وليد اتفاق تنازل بموجبه المستأجر عن بعض حقوقه التى خولها له القانون فان مفاد ذلك أن هناك التزامات متبادلة ومتقابلة بين الطرفين بنعيه التزام كل منهما بما التزم به طوال قيام العلاقة الايجارية سواء عن مدة العقد الاتفاقية أو المدة التى امتد اليها بقوة القانون لان قصر الاتفاق بالنسبة للاجرة الاقل عن مدة العقد الاتفاقية دون المدة التى امتد اليها بقوة القانون فيه اهدار لحقوق المستأجر التى تنازل عنها للمؤجر بموجب الاتفاق مقابل التزام الاخير بقبول الأجرة الاقل اذ أن العقد شريعة المتعاقدين لا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق طرفيه أو لسبب بقوة القانون على ما يجرى به نص المادة ١٤٧ من القانون المدنى " .

(الطعن رقم ٣٦٨٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ٢١ مارس ١٩٩١ ص٧٧٥ حـ١) .

وانه " إذ كان الثابت بالأوراق أن الدفاع الذى تمسك به الطاعن امام محكمة الموضوع والوارد بسبب النعى والمتمثل في اغفال الحكم المطعون فيه انذار العرض المثبت لوفائه بالأجرة على سند من أن الأجرة الاتفاقية تسرى لمدة شهر فقط دون المدة التى امتد إليها العقد بقوة القانون له سنده من عقد الايجار والاتفاق الملحق به بين الطاعن والمطعون ضده الاول المؤجر والمستأجر

والمؤرخة في .... إذ ورد بالعقد والاتفاق أن الأجرة الشهرية أربعة جنيهات فان هذا التقدير نهائى لا يجوز تعديله إلا باتفاق الطرفين ولا يتأثر بأى زيادة تقررها لجنة تحديد الأجرة وذلك مقابل تنازل الطاعن المستأجر عن شقة أخرى يستأجرها بالدور الارضى بذات العقار أجرتها الشهرية مائة وخمسون قرشا وهى التى التزم بتسليمها للمؤجر عند استلامه العين المؤجرة محل النزاع فان الحكم المطعون فيه إذ قصد اعمال الأجرة الاتفاقية بين الطاعن والمطعون ضدها بموجب عقد ايجار محل النزاع والاتفاق الملحق به عن مدة العقد الاتفاقية دون المدة التى امتد اليها بقوة القانون يكون قد أخطأ في فهم الواقع في الدعوى وخالف شروط العقد المبرم بين الطرفين وجره ذلك للخطأ في تطبيق القانون "

(الطعن السابق)

تقادم دعوى تحديد الأجرة وزيادتها للاجرة القانونية ودعوى استردادفروقها :-

يسقط حق المالك في المطالبة باسترداد فرق الأجرة بالتقادم الثلاثى الذى يبدأ من تاريخ علمه اليقينى بفرق الأجرة وبالتقادم الطويل خمسة عشر سنة من تاريخ التعاقد أو دفع الأجرة الاقل ايهما أقصر إذا كان الاتفاق على أجرة أقل نتيجة غلط في القانون أو في الواقع أثر على تحديد الأجرة كالغلط في تاريخ إنشاء المبنى أو إعمال قاعدة قانونية خطأ في غير مجال تطبيقها .

وترفع الدعوى بدعوى مبتدأه مندمجة مع دعوى زيادة الأجرة للاجرة القانونية ويسقط حقه في رفع دعوى تحديد الأجرة وإرجاعها الى الأجرة القانونية التى تزيد عن الأجرة الاتفاقية بالتقادم الطويل ايضا وهو مرور خمسة عشر سنة من تاريخ التعاقد أو تاريخ دفع الأجرة الاقل ايهما أقصر .

وقضى بأنه " إذا كانت المبانى التى انشئت بعد العمل بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وحتى صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ لم تكن تخضع

من حيث تقدير أجرتها لقواعد قانونية معينة وانما كان تقديرهـا متروكـا لمطلـق إرادة المتعاقدين لا يحكمها في ذلك سوى قانون العرض والطلب فـان اخضـاع اجور هذه الأماكن الى التخفيض المقرر بالقـانون رقـم ٥٥ لسـنة ١٩٥٨ الـذى قضى بسريان أحكامه علـى الأجـرة الـواردة في عقـد الإيجـار (آيتهمـا اقـل) أن تكون الأجرة المقيدة في هذا المقـام هـى الأجـرة الحقيقيـة التى انعقـدت الارادة الصحيحة للمتعاقدين عليها فيما بعد متى استمر المستأجر في دفعها خلال السنة السابقة على العمل بالقانون وكانت تقل عن الأجرة الأصلية .

وإذا كانت المطعون عليها قد أسست دفاعها على انها وقعت في غلـط في القانون عند تأجير شقتى النزاع في تاريخ سابق على العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ إذ اعتقدت أن المبنى يخضع لأحكام التخفيض المقررة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ لبدء انشائه في ظله وقـامت بتخفيـض الأجـرة المتفـق عليهـا وفقا للنسب المحددة به وهى ١٥٪ وكان المقرر وفقا للمادتين ١٢٠،١٢٢ مـن القـانون المدنـى أن للمتعـاقد الـذى وقـع في غلـط في القـانون أن يطلـب ابطـال التصرف الذى شابه هذا الغلط متى كان جوهريـا ووقـع فيـه المتعـاقد الاخـر أو اتصل به أو كان من السهل عليه أن يتبينه وكان الحكم المطعون فيه لـم يعتـد بمـا اجراه المتعاقدان من تخفيض على الأجرة المتفق عليها على سـند مـن وقوعهـا في غلط في القانون نتيجة اعمالها قواعد التخفيض المقررة بالقانون رقم ١٩٩ لسـنة ١٩٥٢ رغم عدم سريان أحكامه وكان ما أورده الحكم المطعون فيـه سـائغا في التدليل على أن الاتفاق على تخفيض الأجرة المتعـاقد عليهـا لـم يكـن مـن قبيـل التحايل على القانون وانما جاء وليد الغلط فيه ومن ثم يقع باطلا وتكون الأجرة قبـل تخفيضهـا هـى المتعـين اتخاذهـا اساسـا للتخفيـض المقـرر بالقـانون رقم٥٥لسنة١٩٥٨ .

وانه لا اساس لما يتمسك به الطاعن من عدم جواز الدفع بالجهل بالقانون لان الامر في الدعوى لا يدور حول وقوع مخالفة لقاعدة قانونية من قواعد النظام العام التى يفترض علم كل شخص بها ومن ثم لايجوز تبريرها بالجهل بهذه القاعدة وانما يقوم على اساس اعمال قاعدة قانونية خطأ في غير مجال تطبيقها وهو ما يخضع لقاعدة الغلط في القانون المنصوص عليها في المادة ١٢٢ من القانون المدنى ". (الطعن رقم ٢٦٣ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٧ ص ١٤٣٤)

ويجوز للمؤجر في جميع الاحوال رفع الدعوى بعد انتهاء العلاقة الايجارية .

الباب الرابع

أسباب الإخلاء

وردت أسباب إخلاء الأماكن المؤجرة الخاضعة لأحكام التشريعات الاستثنائية على سبيل الحصر ويتعين على المحكمة وهى تنظر دعوى الاخلاء التقيد بهذه الاسباب وألا تتعداها ولو تضمن عقد الايجار سببا للاخلاء او شرطا صريحا فاسخا لم يكن من بين الاسباب الواردة في تلك التشريعات الاستثنائية .

فلا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر لإدخال المستأجر المستحدثات النافعة بالعين المؤجرة كتوصيلات المياه والنور الكهربائى أو تركيب الإيريال الهوائى (الدش) على سطح العقار طالما لم يثبت تهديدها لسلامة العقار حتى لو كان المؤجر قد اتفق مع المستأجر على حرمانه من إدخالها أو لم يوافق عليها لأنها لم ترد من بين اسباب الاخلاء المحددة حصرا ويجوز للمستأجر اللجوء للقضاء المستعجل لتمكينه من هذه الميزة أو الحق عملا بالمادة ٢٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ باعتبار أن المؤجر في هذه الحالة يعد متعسفا في استعمال حقه في الاعتراض على إدخال هذه المستحدثات .

وقضى بأن " مفاد نص المادة ٥٨١ من القانون المدنى أن المشرع أجاز للمستأجر أن يضع في العين المؤجرة الاجهزة اللازمة لتوصيل المياه والنور الكهربائى وما الى ذلك من المستحدثات النافعة ولا يجوز للمؤجر أن يعارض في إدخال هذه التغييرات بل يجب عليه أن يعاون المستأجر في إدخالها اذا كان هذا التعاون لازما وتوافرات شروط ثلاثة :

١- إلا يكون وضع هذه الاجهزة في العين المؤجرة من شأنه أن يهدد سلامة العقار .

٢- أن يراعى المستأجر في إدخال هذه الاجهزة الاصول المرعية .

٣- أن يقوم المستأجر برد النفقات التى صرفها المؤجر إذا اقتضى الامر تدخل هذا الاخير لمعاونة المستأجر .

ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الايجار حظرا صريحا بإجراء هذه التوصيلات بغير موافقة المؤجر لأن تمسك المؤجر بهذا النص رغم ثبوت انتفاء تهديد سلامة العقار يجعله متعسفا في استعمال حقه في الاعتراض على إجراء التوصيلات "

(الطعن رقم ١٣٣٣ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٢ ديسمبر ١٩٩١ ص ١٨٤٢ جـ٢)

وإقامة دعوى الاخلاء المؤسسة على اكثر من سبب يترتب عليه إذا قضت محكمة اول درجة برفض الدعوى استنادا على أحد هذه الاسباب دون التعرض السبب الآخر ، واستئناف المؤجر للحكم ينقل الدعوى بحالتها وبكافة أسبابها الى محكمة الاستئناف طالم لم يثبت تنازل المؤجر عن التمسك بها ويتعين على محكمة الاستئناف بحث باقى الاسباب ، كذلك إذا قضت محكمة أول درجة بالاخلاء استنادا على أحد الاسباب دون أن تتعرض لباقيها فان القضاء من جانب محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف يلزمها بالتصدى لباقى الاسباب .

وقضى بأنه " إذا استند المؤجر أمام محكمة الدرجة الاولى في دعواه بإخلاء العين المؤجرة الى سببأو أكثر من هذه الأسباب أسباب الإخلاء - فقضت المحكمة بالاخلاء على سند احداها وأفصحت عن أنها لم تر مسوغا للتعرض لباقى الاسباب بعد أن أجيب المؤجرة الى طلبه واستأنف المستأجر هذا الحكم فان الدعوى تنتقل الى محكمة الاستئناف بما سبق أن أبداه - المؤجر - من أسباب وتعتبر مطروحة أمام المحكمة للفصل فيها بمجرد رفع الاستئناف إلا إذا تنازل عن التمسك بأى منها .

ومقتضى الأثر الناقل للاستئناف أنه يعتبر مطروحا على محكمة الدرجة الثانية الاسباب التى أقام المستأنف ضده عليها طلباته بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف سواء في ذلك الاسباب التى قضى فيها لغير صالح أو تلك التى لم تعرض لها محكمة أول درجة وأنه على المحكمة الاستئنافية أن تعرض لها ما لم يتنازل المستأنف ضده عن التمسك بأى منها صراحة أو ضمنا وكان البين من الاوراق أن الطاعنة (المؤجرة) قد أقامت دعواها بطلب إخلاء المطعون ضدها الأولين من العين المؤجرة على سند من تأجير أولهما للعين من باطنه للمطعون ضده الثانى بدون موافقتها وتأخرهفي الوفاء بالأجرة وصدور قرار من الجهة المختصة بإزالة العين حتى سطح الارض فتكون قد استحدث حقها في الطلب من كل هذه الاسباب ، وإذ قضى الحكم المستأنف بالإخلاء على سند من ثبوت واقعة التأجير من الباطن دون إذن من المالك وأفصح عن عدم جدوى التعرض إزاء ذلك للأسباب الاخرى وألغت محكمة الاستئناف هذا الحكم لما ثبت لديها من انتفاء واقعة التأجير من الباطن دون أن تعرض لباقى الأسباب التى لم تتنازل عنها الطاعنة بل تمسكت بها صراحة أمامها فإنها تكون خالفت القانون "

(الطعن رقم ١٨٠٦ لسنة ٥١ ق هيئة عامة جلسة ٢٢ ديسمبر ١٩٨٦)

و بأن " تعيين اسباب إخلاء الأماكن المؤجرة الخاضعة للتشريعات الاستثنائية أحكام آمرة متعلقة بالنظام ورودها في تلك التشريعات على سبيل الحصر مؤداه عدم طلب إخلائها إعمالا للشرط الصريح الفاسخ متى تعارض هذا الشرط مع تلك الاسباب .

ولئن كانت الأحكام العامة في القانون المدنى إعمالا لمبدأ سلطان الارادة وما نصت عليه المادة ١٥٨ منه تجيز في العقود الملزمة للجانبين الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى حكم قضائى عند

عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بما يؤدى الى وقوع الفسخ في هذا الحالة نفاذا لذلك الاتفاق بقوة القانون وحرمان المتعاقد بذلك من ضمانين اذ يقع الفسخ حتما دون أن يكون للقاضى خيار في أمره ، بل ويتحقق ذلك دون حاجة الى التقاضى ما لم ينازع المدين في وقوع موجب الفسخ وإن كانت مهمة القاضى تقف في هذه الحالة عند حد التحقق من عدم الوفاء بالالتزام المقرر اعتبار الفسخ حاصلا فعلا إلا انه تحقيقا للتوازن بين أوضاع المؤجرين والمستأجرين للاماكن التى تسرى عليها أحكام القوانين الاستثنائية المنظمة للايجار رأى المشرع التدخل بتعيين أسباب الاخلاء بأحكام آمرة ومتعلقة بالنظام العام اوردها على سبيل الحصر في القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن بعده القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مما مفاده أن المشرع لم يصادر حق المتعاقدين في الاتفاق على الشرط الصريح الفاسخ في عقد الايجار إلا أنه أورد عليه قيودا تتطلب لإعماله إلا يتعارض مع القواعد الموضوعية الآمرة في تلك القوانين الاستثنائية أو استبقاء الضوابط اللازمة لاعماله في هذه القوانين ، فلا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر متى كان خاضعا لأحكام التشريع الاستثنائى إلا لسبب من الاسباب المبينة بهذا التشريع فان كان عقد الايجار قد تضمن شرطا صريحا فاسخا تعين أن يكون تحقق هذا الشرط وفق ما نص عليه هذا التشريع الاستثنائى من ضوابط "

(الطعن رقم ١٩١٦ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٤ مايو ١٩٨٩ ص ٢٨٠ حـ٢) ٠

(الطعن رقم ١٩٠ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٥ يوليو ١٩٩٠ ص ٤٧٨ حـ٢)

(الطعن رقم ١٨٥٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٤ نوفمبر ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

المحكمة المختصة بالإخلاء وفقا لنص المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في حالة شهر الافلاس :-

مسائل الإفلاس التى تختص بها نوعيا المحكمة التى أصدرت حكم شهر الافلاس عملا بالمادة ٥٤ من قانون المرافعات هى الدعاوى التى تكون ناشئة عن شهر الافلاس أو متعلقة بإدراة التفليسة وبوجه عام جميع المنازعات المتعلقة به والتى تنطبق عليها قواعد ونصوص الافلاس والتى يلزم للحكم فيها تطبيق أحكام المواد الخاصة بالافلاس لما كان ذلك وكانت الدعوى الماثلة قد أقامها المطعون ضده الاول بطلب فسخ عقد الايجار وإخلاء العين المؤجرة استنادا الى نص المادة ١٨ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن ثم فهى منازعة ايجارية تخضع في تطبيقها لأحكام قانون ايجار الأماكن ولاتعتبر من المنازعات المتعلقةبالتفليسة والتى تختص بنظرها محكمة الافلاس"

(الطعن ٢٧١٧ لسنة ٦١ق جلسة ٢٠مايو١٩٩٢ص ٧٠٥ حـ١)

ونرى أنه بصدور ق ٦ لسنة ١٩٩٧ والذى ترتب عليه بدون قصد تعطيل أحكام البيع بالجدك لأنه لم يعالج حالة ترك العين لامتداد العقد بل قصرها على وفاة المستأجر الاصلى فأصبح حق إجارة العين لا يدخل ضمن أموال التفليسة مما تنحسر معه حالات التواطؤ التى كان يمكن اللجوء اليها مع مالك العين لتمكينه من إخلاء المستأجر -المفلس- لعدم سداد الأجرة والتى قد تكون زهيدة للاضرار بحقوق الدائنين على حق إجارة العين عند بيع المحل بالجدك .

وسوف نتناول أسباب الاخلاء الواردة في تشريعات الاسكان الاستثنائية ونقصرها على تلك الاسباب المتعلقة بالأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى دون الاسباب الخاصة بالأماكن المؤجرة للسكنى التى من بينها الاخلاء لانتهاء إقامة المستأجر الاجنبي م١٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حيث أن الاخلاء لهذا السبب قاصر على الأماكن المؤجرة لغرض السكنى.

(في ذلك الطعن رقم ١٣٦٤٩ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٦ لم ينشر)

وسوف نقسم اسباب الاخلاء للاماكن المؤجرة لغير غرض السكنى الى أربعة أسباب وهى : ١- الاخلاء للهدم الكلى أو الجزئى والاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة.

٢- الاخلاء لعدم سداد الأجرة وتكرار الامتناع عن سدادها .

٣- الاخلاء للترك والتنازل والتأجير من الباطن .

٤- الاخلاء للتغيير الضار وإساءة استعمال العين المؤجرة .

السبب الاول

الإخلاء للهدم الكلى أو الجزئى والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة .

أولا : الإخلاء للهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت الآيلة للسقوط :-

أجازت المادة ١٨/أ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ للمالك طلب إخلاء المستأجر بسبب الهدم الكلى أو الجزئى .

ويكون الهدم الكلى بإزالة العقار حتى سطح الارض ، والهدم الجزئى بإزالة جزء منه وذلك بالنسبة للمبانى التى يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الارواح والاموال للخطر .

وحالات وأحكام الهدم الكلى والجزئى ، والجهة الادارية المختصة باصدار القرار وكيفية اعلانه لذوى الشأن والطعن عليه أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإعلان تضمنها الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (المواد من ٥٥الى ٦٥ منه) .

إعلان القرار وميعاد الطعن عليه وحدود سلطة المحكمة التى تنظر دعوى الإخلاء للهدم :-

" مفاد نص المادتين ٥٨ ، ٥٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن الاصل هو اعلان قرار اللجنة لذوى الشأن وان الصق على العقار وبلوحة من مقر الشرطة لا يكون إلا في حالة عدم تيسر اعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان ،

وميعاد الطعن في قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط لا ينفتح إلا بـالإعلان الـذى لا يغنى عنه العلم اليقينى بصدوره ، وكان من المقرر أن المعول عليه في اثبات تاريخ الإعلان الذى ينفتح به ميعاد الطعن هو بالبيان الوارد عنه في ورقة الإعلان وانه يجب على المحكمة أن تصدت لشكل الطعن من تلقاء نفسها اعمالا لحقها المقرر قانونا أن ترجع في هذا الصدد الى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه وفقا للقانون ، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك بصحيفة الاستئناف بانه لم يعلن بقرار الهدم اعلانا قانونيا ولم يعلم به إلا في ١٩٨٢/٨/١٧ وهو التاريخ الذى استخرج فيه صورة القرار ورغم ذلك أقام الحكم قضاءه بتأييد الحكم المستأنف الذى قضى بعدم قبول طعنه لرفعه بعد ميعاد على سند ما ورد بشهادة حى شمال القاهرة المتضمنة أن القرار أرسل الى الشرطة المختصة لاعلانه واعيد الرد بأن المالك والسكان رفضوا التوقيع أو استلام القرار وعلقت صورة منه بالعقار وأخرى بلوحة اعلانات القسم بتاريخ ١٩٨٢/٨/١ واعتد الحكم في اثبات تاريخ الإعلان بما ورد في هذه الشهادة وانتهى الى أن الطعن في القرار بتاريخ ١٩٨٢/٨/٢٢ قد اقيم بعد فوات الميعاد المنصوص عليه في الفقرة الاولى من المادة ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة١٩٧٧ ، في حين أن ما ورد بهذه الشهادة من بيانات لا يعدو أن يكون تقديرا بما ورد من الجهة الادارية المنوط بها الإعلان وليس من شأن هذه البيانات اضفاء قوة خاصة في اثبات تمام الإعلان على الوجه الصحيح قانونا إذ يتعين الرجوع الى الصورة الإعلانية التى اثبتت فيها الجهة الادارية التى قامت بالإعلان ما اتخذته بشأنه وذلك للتحقق من تمامه وفق القانون ، وإذ لم يفطن الحكم المطعون فيه الى ذلك فانه يكون معيبا بمخالفة القانون والخطأ في التطبيق"

(الطعن رقم ٨٢١ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٦ يناير ١٩٨٥ ص ١٢٤ جـ١) .

وأن " مفاد نص المادتين ٥٨،٥٩/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع قد استهدف من النص طريقة معينة لإعلان ذوى الشأن بقرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط أن يتوافر علم المعلن إليه بصدور هذا القرار ليتسنى له اتخاذ ما يراه بشأنه سواء كان هذا العلم حقيقيا - إذا تم الإعلان لذوى الشأن - أو حكميا - إذا تم لصقه في الحالات والأماكن التى حددها القانون - وجعل المشرع من الإعلان على هذا النحو بداية لسريان ميعاد الطعن في القرار "

(الطعن رقم ٥١٢٨ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٧ يناير ١٩٩٤ ص ١٨٥ حـ١)

وإعلان قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط لذوى الشأن عند تعذر إعلانهم-حصوله بطريق اللصق في الأماكن التى حددها القانون - قصر اللصق على واجهة العقار دون حصوله بلوحة إعلانات قسم الشرطة الواقع في دائرة العقار - لا يعتبر صحيحا ولا ينفتح به ميعاد الطعن " (الطعن السابق)

ويكون القرار قابلا للتنفيذ الجبرى إذا لم يطعن عليه خلال تلك المدة بعد اعلانه لذوى الشأن اعلانا قانونيا صحيحا أو طعن عليه وقضت المحكمة الابتدائية بتأييده أو تعديله (للهدم الجزئى) وأصبح الحكم نهائيا بعدم الطعن عليه بالاستئناف أو صدور حكم محكمة الاستئناف بتأييده أو تعديله للهدم الجزئى .

وإذا ما أصبح القرار الصادر بالهدم الكلى أو الجزئى نهائيا تعين على شاغلى العين الصادر قرار أو حكم نهائى بهدمها أن يبادروا الى إخلائها في المدة المحددة في الحكم أو القرار فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم إخلاؤهم بالطريق الادارى وعلى نفقتهم دون أية إجراءات (م ٦٤من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧) .

ومن باب أولى يجوز للمالك رفع دعواه بالإخلاء لهذا السبب استنادا لنص المادة ١٨ فقرة أ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

ودعوى الإخلاء لهذا السبب المقامة من المالك ترفع بإجراءات الدعوى العادية ولا يلزم حضور مهندس بتشكيل المحكمة لأنها ليست طعنا على قرار الهدم وانما اخلاء للهدم .

ويتعين على المحكمة وهى بصدد نظر دعوى الإخلاء للهدم أن تتحقق من نهائية القرار سواء بعدم الطعن عليه وبالتالى تحقق الإعلان به وسلامته أو بالطعن عليه ورفض الطعن بحكم نهائى صادر من المحكمة الاستئنافية ومعلن للخصوم وبالتالى قابلا للتنفيذ بمقتضاه دون أن يتسع بحثها للنظر في بطلان القرار أو سلامته أو سلامة العقار لان مجال ذلك هو الطعن على القرار ذاته وليس دعوى الإخلاء بمعنى أن يقتصر بحثها في الاخلاء لهذا السبب على مدى نهائية القرار دون أن يمتد الى مدى تناسب القرار مع حالة العقار .

وإذا كان هناك طعن على قرار الهدم لم يفصل فيه بحكم نهائى وجب على المحكمة التى تنظر في دعوى الإخلاء للهدم وقفها وقفا تعليقيا لحين صدور حكم نهائى في الطعن على القرار ولو كان الطعن عليه بعد فوات الميعاد لان المحكمة التى تنظر الطعن على القرار هى صاحبة الولاية في التحقق من ميعاد الطعن وما يشوبه أو يشوب القرار من عوار .

وقضى بأن " المقرر أن قانون ايجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد أن بين في الفصل الثانى من الباب الثانى منه الاجراءات الواجب اتباعها بشأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة جعل لذوى الشأن الحق في الطعن على القرار الصادر من اللجنة المختصة في هذا الخصوص في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانهم مما مفاده ولازمه انه متى اصبح القرار نهائيا بعدم الطعن عليه في الميعاد فانه يمتنع بحيث اسباب ما يكون قد شابه من عوار ولا سبيل لإلغائه أو تعديله بدعوى بطلانه أو سلامة العقار بما يحول دون ترميمه أو إزالته ولا يتسع نطاق دعوى الإخلاء للهدم الكلى لبحث ما قد يثيره ذوى

الشأن في هذا الخصوص بعد أن اصبح قرار اللجنة المختصة نهائيا واجب النفاذ لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الدعوى رفعت من المطعون ضدها لإخلاء العقار محل النزاع لهدمه بعد أن اصبح قرار اللجنة المختصة بازالته نهائيا لعدم الطعن عليه في الميعاد ومن ثم فان المحكمة الابتدائية بتشكيلها العادى تكون هى المختصة بنظرها دون أن يلحق بتشكيلها أحد المهندسين ولا يتسع نطاق هذه الدعوى لبحث ما يكون قد شاب قرار الازالة من عوار ومن ثم فان تلك المحكمة لا تملك تحقيق ما يثيره الطاعن في هذا الخصوص وإذا التزم الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا " .

(الطعن رقم ٢٦٩٧ لسنة ٥٦ ق جلسة ٨ ابريل ١٩٩٢ ص ٥٤٦ جـ١) .

وان " مفاد نصوص المواد ٥٨،٥٩،٦٠ من القانون رقم لسنة ١٩٧٧ في خصوص المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة أن يعلن قرار اللجنة الى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار ، وان لكل منهم أن يطعن فيه خلال موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ الإعلان ، وانه يجب على ذوى الشان المبادرة الى تنفيذ القرار إذا لم يتم الطعن فيه في الميعاد المقرر أو تنفيذ الحكم النهائى الخاص به إذا تم الطعن فيه ، والا فيحق لجهة الادارة التنفيذ على نفقة صاحب الشأن الممتنع عن التنفيذ مما لازمه أنه يصح لصاحب الشأن أن يلجأ للقضاء بطلب التنفيذ ولا يحكم له بذلك إلا إذا ثبت نهائية القرار أو الحكم الصادر في الطعن فيه لما كان ذلك كان الحكم المطعون فيه قد استند في قضائه بالإخلاء تنفيذا لقرار الهدم موضوع الدعوى في هذا الخصوص هو علم الطاعنين اليقينى بالقرار وهو - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة-لا يغنى عن وجوب التحقق من تمام اعلان القرار وفوات ميعاد الطعن فيه ، وإذ لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى الى اخلاء اعيان النزاع دون

التحقق من اعلان الطاعنين بالقرار أو قبولهم لـه صراحـة أو ضمنـا فانـه يكـون معيبا "

(الطعن رقم ١٢٧٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ٢٢ فبراير ١٩٩٠ ص ٥٧٢ حـ١) .

لا يجوز للمستأجر في حالة هلاك العين أو هـدم العقـار لايلولتـه للسـقوط أن يشغل وحدة بالمبنى الجديد :

" عقد الإيجار وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة ينقـض وفقـا لنـص المادة ١/٥٦٩ من القانون المدنى بهلاك العين المؤجرة هلاكا كليا ويترتب علـى هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أيا كان السبب في هذا الهلاك سواء كان راجعـا الى القـوة القـاهرة أو خطـأ المؤجـر أو خطأ المستأجر أو الغير ولا يجبر المؤجر في اى من هذه الحالات على اعادة العين الى أصلها ولا يلتزم إذا اقام بناء جديد مكان البناء الذى هلك كليا أن يبرم عقد ايجار جديد مع المستأجر "

(الطعن رقم ١١٥٤ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩ يوليو ١٩٨٩ ص ٧٧١ حـ١) .

و " لئن كان قانون ايجار الأماكن السابق رقم ٥٢ لسـنة ١٩٦٩ كـان يعطى المستأجر في المادة ٣٩ منه الحق في شغل وحدة بالعقار بعد اعادة بنائـه في حالة هدمه لأيلولته للسقوط وذلك طبقـا للقواعـد التـى صـدر بهـا قـرار وزيـر الاسكان رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ إلا أن القانون الحالى لايجار الأماكن رقـم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى قضى بالغاء القانون السابق قد خلت أحكامه من نص ممـاثل يخوله هذا الحق مما مؤداه الرجوع الى القواعد العامة في القانون المدنى الواردة في هذا الشأن متى كان القرار الصادر بهدم العقار لأيلولته للسقوط قـد تـم تنفيـذه بعد العمل بأحكام القـانون رقـم ٤٩ لسـنة ١٩٧٧ وليس للمسـتأجر أن يلـوذ بأحكام القـانون السـابق وقراراتـه التنفيذيـة بعد الغائه للمطالبـة بشـغل وحـدة بالعقار الجديد ولو كان قرار الازالة قد صـدر في ظلـه وذلـك باعتبـار أن الحـق

الذى يدعيه في هذا الخصوص غير قائم في ظل القانون السارى وقت رفع الدعوى لما كان ذلك وكان البين من الأوراق وبما لا نزاع فيه من جانب الطاعن أن العقار القديم قد تم هدمه واقيمت الدعوى في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعمول به اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ ومن ثم فلا محل للمطالبة باعمال حكم المادة ٣٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بعد الغائه " (الطعن السابق)

ثانيا : الإخلاء المؤقت لأعمال الترميم والصيانة :-

تقضى المادة ٦٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بانه " إذا اقتضت أعمال الترميم اوالصيانة اخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه حرر محضر ادارى باسماء المستأجرين الفعلين دون سواهم وتقدم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم باخطارهم بالإخلاء في المدة التى تحددها فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الادارى ولشاغلى البناء الحق في العودة الى العين بعد ترميمها دون حاجة الى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإدارى في حالة امتناع المالك.

وتضاف الأجرة خلال فترة الإخلاء الى تكاليف الاصلاح اللازمة لتنفيذ اعمال الترميم والصيانة التى تحددها الجهة الادارية المختصة .

ولا يجوز مد هذه المدة إلا بقرار من الجهة المذكورة وفي هذه الحالة يجوز لشاغلى العين التظلم من القرار امام رئيس المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من هذا القانون وتعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانونا ولا يجوز للمالك أن يغير في معالم العين كل ذلك مالم يبد المستأجر رغبته في انهاء العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره بقرار الإخلاء المؤقت "

وإذا رفض المستأجر اخلاء العين مؤقتا لمقتضيات أعمال الترميم أو الصيانة ولم تقم الجهة الادارية باخلائه جاز للمؤجر أن يرفع دعواه بالإخلاء المؤقت طبقا لنص المادة ١٨ فقرة أ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بدعوى

مبتداه شريطة أن يكون القرار الصـادر مـن الجهـة الادارية بـالترميم أو الصيانـة نهائيا بعدم الطعن عليه امام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتهـا العقـار موضـوع القرار خلال خمسة عشر يوما من الإعلان به أو صدور حكم نهائى بتأييد القرار المطعون عليه أو تعديله باجراء اعمال الترميم أو الصيانة مع وجود شاغلى العقار ولا يلحق بتشكيل المحكمة التى تنظر دعوى الإخلاء المؤقت للترميم أو الصيانـة مهندس نقابى لانها تتعلق بالإخلاء وليست طعنا على قرار الترميم أو الصيانة .

إذا هدم العقار أثناء عمليات الترميم لا يجبر المالك على اعادة البناء أو توفير مكان للمستأجر بالبناء الجديد بل يقتصر حق المستأجر علـى التعويض وفقا للقواعد العامة :-

" إذا اصدرت اللجنة الهندسية المختصة قرارا بترميم البنـاء اوصيانته واقتضى تنفيذ هذه الاعمال اخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه وفقا لنـص المـادة ٦٣ من القانون رقم ٤٩لسنة١٩٧٧ وتسبب المالك اثناء التنفيذ في هدم العقار حتى سطح الارض فلا يحق للمستأجر المطالبة بشغل وحدة جديدة بالعقار بعد اعـادة بنائـه ، إلا أنـه إذا كـان مـا بـدر مـن المـالك يتضمـن اعتـداءات علـى حقـه في الاستمرار في العين قبل الهدم مما يشكل خطأ يحق للمستأجر مطالبتـه بـالتعويض طبقا لأحكام المسئولية التقصيرية متى تحققت عناصرها وقام موجبه "

(الطعن رقم ١٠٩٢ لسنة ٥٥ق جلسة ١٢ ابريل ١٩٩٢ ص ٥٦٥ جـ١)

" وينقضـى عقـد الإيجـار طبقـا للقواعـد العامـة ولمـا تقضـى بـه المـادة ١/٥٦٩ مـن القـانون المدنـى بهـلاك العيـن المؤجرة هلاكا كليا اذ يترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد مـن تلقـاء نفسـه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحـل ايا كان السبب في هذا الهلاك وسواء كان راجعا الى القوة القاهرة أو خطأ المؤجـر

أو خطأ المستأجر أو خطأ الغير ولايجبر المؤجر في اى من هذه الحالات على اعادة العين الى اصلها ولا يلتزم إذا أقام بناء جديدا مكان البناء الذى هلك أن يبرم عقد ايجار جديد مع المستأجر ويقتصر حق هذا الاخير على التعويض طبقا للقواعد العامة " . (الطعن السابق)

ثالثا: الإخلاء المؤقت لإعادة البناء بشكل أوسع :-

الإخلاء المؤقت لإعادة البناء بشكل اوسع له صورتان الاولى حق المالك في الإخلاء المؤقت لزيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية والثانية حق مالك المبنى المؤجرة كل وحدات لغير اغراض السكنى في الإخلاء المؤقت بقصد اعادة البناء بشكل اوسع .

الحالة الاولى : حق المالك في الإخلاء المؤقت لزيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية :

يقضى نص المادة ٣٢ من القانون ٤٩ لسنة١٩٧٧ بانه " يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر في انقاص الأجرة أن كان لذلك محل .

ويجوز بحكم من قاضى الامور المستعجلة الترخيص باخلاء وهدم ما قد يعترض الاضافة أو التعلية من اجزاء الأماكن غير السكنية بشرط تعويض ذوى الشأن واعطائهم حق العودة وفقا لأحكام الفصل الاول من الباب الثانى من هذا القانون .

أما إذا كان الجزء من المكان مخصصا للسكنى فلا يجوز الحكم باخلائه وهدمه إلا إذا قام المالك بتدبير مسكن آخر مناسب وذلك دون الإخلال بحق المستأجر في العودة الى المبنى الجديد وفقا لأحكام الفصل الاول من الباب الثانى من هذا القانون "

يتعين للقضاء بالإخلاء المؤقت لزيادة عددالوحدات السكنية توافر ما يلي:-

أ) الحصول على ترخيص بذلك :

" إذ كان القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن قبله القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد منحا المالك رخصة زيادة الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك الاانهما لم ينظمها كيفية ممارسة هذا الحق ومن ثم يلزم الرجوع الى القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن تنظيم المبانى المعدل ولما كان النص في المادة الرابعة والفقرة الثانية من المادة السابعة من القانون المذكور يدل على أن حق المالك في التعلية مشروط بالحصول على تراخيص باجرائها وأن صدور هذا الترخيص رهين بان يكون الهيكل الانشائى للمبنى يسمح باجراء تلك التعلية وذلك من واقع الرسوم الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول مما مؤداه أن صدور ترخيص بإجراء تعلية يعد في القليل قرينة على تحمل المبنى لتلك التعلية "

(الطعن رقم ١١٢٨ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩فبراير ١٩٨٦ ص ٢٢٣ جـ١)

(الطعن رقم ٨١٥٥ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٥/١١/٥ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ١٥٣٥ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٦/١/٢٨ لم ينشر بعد)

" ومدة سريان ترخيص الاعمال المتعلقة بالمبانى سنة واحدة قابلة للتجديد لمدة سنة أخرى ، عدم تنفيذ الاعمال خلال المدة المحددة قانونا أثره سقوط الترخيص"

(الطعن رقم ٨١٥٥ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٥/١١/٥ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٣٤٢ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٤/٤/١٧ لم ينشر)

وأن " إجازة الحكم المطعون فيه للمطعون ضدهم ممارسة اعمال البناء تأسيسا على ما ورد بشهادة حى مصر الجديدة من أن مدة تجديد الترخيص لا تبدأ إلا من تاريخ صدور حكم من القضاء أو موافقة المستأجرين خطأ "

(الطعن رقم ٣٤٢ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/٤/١٧ لم ينشر)

وأن " حق المالك في الاضافة أو التعلية في المبنى المؤجر ولو كان عقد الايجار يمنع من ذلك م ١/٣٢ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ شرطه زيادة الوحدات السكنية مع صدور ترخيص بها عدم افصاح الحكم تعلق الترخيص بإقامة مبان سكنية قصور"

(الطعن رقم ٦٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٦ يناير ١٩٨٣ ص٣٠٥ جـ١)

ب) إلا تصل الاعمال حدا يستحيل معه على المستأجر الانتفاع بالعين :-

" النص في المادة ٥٥٨ من القانون المدنى على أن " الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم" وفي المادة ٢٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على انه " لا يجوز حرمان المستأجر من اى حق من حقوقه اومنعه من أية ميزة كان ينتفع بها" وفي المادة ٣٥ من ذات القانون على انه " يجوز للمؤجر زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر في انقاص الأجرة أن كان لذلك محل " يدل على أن المشرع استهدف بالمادة الاخيرة استثناء من المادة ٢٨ سالفة البيان تقرير حق المؤجر في طلب زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية دون أن يبلغ بذلك حدا يستحيل معه على المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة في الغرض المؤجرة من أجله بما يكون في حقيقته انهاء لعقد الإيجار لغير الاسباب المحددة في القانون على سبيل الحصر ذلك أن المشرع لو استهدف بنص المادة ٣٢ سالفة الذكر غير هذا القصد لجعل الاضافة أو التعلية من اسباب انهاء العقد ومن ثم فان اعمال الاضافة أو التعلية في معنى المادة ٣٢ المشار اليها يجب إلا تصل الى حد التعطيل لركن الإنتفاع بالعين المؤجرة فيما أجرت له وهوركن جوهرى من اركان عقد الإيجار لما كان ذلك وكانت الشركة الطاعنة قد اجرت عين

النزاع من بناء وحديقة الى مورث المطعون ضدهم بغرض استغلالها مطعما وكازينو وتم استغلالها منذ بدء الإيجار في هذا الغرض بترخيص صادر من وزارة السياحة فتكون الحديقة عنصرا اساسيا في التعاقد على هذا النوع من الاستغلال لا تصلح العين المؤجرة بدونها للانتفاع بها فانه لا يحق للطاعنة طلب اقتطاعها من العين المؤجرة للبناء عليها استنادا الى المادة ٣٢ ، لما يترتب عليه من استحالة الانتفاع بالعين في الغرض المعتبر من الطرفين عند إبرام العقد"

(الطعن رقم ١٠٢٥ لسنة ٥٣ ق جلسة ٢٥ فبراير ١٩٩١ ص٥٨٩-حـ١)

(الطعن رقم ٢٤٥١ لسنة ٥٧ ق جلسة ٢٧/ ١٢/١٩٩٢ لم ينشر بعد)

هذا الحق مقرر للمالك ولو نتج عنه اخلال بحق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة أو اقتطاع جزء من ملحقاتها :

وهذا الحق مقيد بالشرط السابق وهو إلا تصل الاعمال الى حد يستحيل معه على المستأجر الانتفاع بالعين.

" حق المالك في زيادة الوحدات السكنية في العقار المؤجر بالاضافة أو التعلية م٣٢/١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قيام هذا الحق رغم حظره في العقد ولو نتج عن ذلك اخلاء بحق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة استثناء من القواعد العامة في القانون المدني وقانون ايجار الأماكن "

(الطعن رقم ٢٨٣٢ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٦/٧/٣ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ١٧٥٠ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٦ لم ينشر)

وأن " استصدار المطعون ضده الاول ترخيصا بالبناء على قطعة ارض فضاء ملحقة بفيلا مؤداه أن الاضافة قصد بها زيادة الوحدات السكنية حقه في اقتطاعها للبناء عليها تمسك الجمعية الطاعنة بالاستثناء الوارد بالمادة ١/٥١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا محل له التفات الحكم المطعون فيه عنه لآعيب "

(الطعنان السابقان)

حـ) حق العودة مقرر أبدا لمستأجر وحـدة سـكنية وحـق العـودة أو تعويـض للمستأجر لوحدة غير سكنية :

البادى من نص المـادتين ٣٢،٤٩ مـن القـانون رقـم ٤٩ لسـنة ١٩٧٧ ومن مناقشات مجلس الشعب أن المشرع اجـاز للمـالك طلـب اخـلاء المستـأجر مؤقتا لحين اتمام التعلية أو الاضافة ، أو طلب هدم جزء من العين المؤجرة وحتـى اعادة بنائه مع التعلية أو الاضافة بل اجاز لـه اقتطـاع جـزء مـن الملحقـات غـير السكنية للعين المؤجرة دون جوهر العين أو ملحقاتها السكنية وذلـك كالحديقـة بالنسبة للفيلا أو جراج ملحق أو الحجرات المخصصة للخدمـات بـاعلى العقـار باعتبار انه في حالة الملحقات غـير السـكنية يكـون للمؤجـر وكمـا جـاء بالمـادة ٤٩/د من القانون ٤٩لسنة ١٩٧٧ الخيار بين تعويـض المسـتأجر واعطائـه حـق العودة بعد اعادة البناء أو تعويضه فقط دون منحه حق العودة ومن ثـم كـان لـه اقتطاع جزء من هـذه الملحقـات غـير السـكنية تقتضيـه الاضافـة أو التعليـة امـا بالنسبة للملحقات السكنية فان حق العودة مقرر ابدا للمستأجر لا يملك المؤجـر استبداله بالتعويض إلا إذا ارتضى المستأجر ذلك ومن ثم فلا حق لـه في اقتطـاع جزء من هذه الملحقات جبرا عن المستاجر "

(الطعن رقم ١١٢٨ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩ فبراير ١٩٨٦ ص ٢٢٣ حـ١)

ويترتب على حكم المادة ٣٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ انه يستوى أن يكون المبنى مؤجر وحداته لغرض السكنى أو لغير غرض السكنى .

ويتعـين علـى المـالك الـذى يرغـب في الاضافـة أو التعليـة أن يقصـر الوحدات التى يضيفها الى المبنى على الوحدات السكنية وعلى المحكمة أن تبـين ذلك .

وإذا اعـترض عمليـة الاضافـة أو التعلية أجزاء من المبنى مؤجرة لغير غرض السكنى يجوز للمالك أن يلجأ الى قـاضى الامـور المستعجله للحكـم لـه

باخلاء وهدم ما قد يعترضها من اجزاء الأماكن غير السكنية بشرط ايداعه التعويض المناسب خزانة المحكمة المختصة أو أن يؤديه للمستأجر على نحو ما سيرد عند الحديث عن الإخلاء المؤقت للوحدات المؤجرة لغير غرض السكنى بقصد اعادة البناء بشكل اوسع .

واختصاص القضاء المستعجل مفترض بنص القانون ولاحاجة للمحكمة لسرد شروط الاختصاص في هذه الحالة .

أما إذا اعترض عملية الإخلاء المؤقت أو الهدم مستأجر وحدة سكنية يتعين على المالك اللجوء الى محكمة الموضوع وهى المحكمة الابتدائية الكائن بها العقار موضوع النزاع مع توافر الشروط الاخرى السالف بيانها .

الحالة الثانية : حق مالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير اغراض السكنى في الإخلاء بقصد إعادة البناء بشكل أوسع :

تضمن الفصل الاول من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أحكام الإخلاء لهذا السبب وبينت المادة ٤٩ منه الشروط والاوضاع اللازمة لأحقية المالك في طلب الإخلاء وعالجت المادة ٥٠ منه حالة امتناع المستأجرين عن الموافقة على الإخلاء واستثنت المادة ٥١ بعض الأماكن من أحكام هذا الفصل للصالح العام والزمت المادة ٥٢ المالك أو خلفه العام أو الخاص أن يتم الهدم في مدة اقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ الإخلاء للمبنى كله وان يشرع في اعادة البناء خلال ثلاثة اشهر من تاريخ الهدم كما عالجت اخلال المالك بهذا الالتزام وقضت المادة ٥٤ منه بأحقية مستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقا لأحكام هذا الفصل في شغل الوحدات بالعقار الجديد الذى اعيد بناؤه ويلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بانشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض .

ويتعين لطلب الإخلاء المؤقت لإعادة البناء بشكل أوسع توافر عدة شروط :

١- أن يكون المبنى مؤجرة كل وحداته لغير اغراض السكنى :

يتعين أن يكون المبنى مؤجرة كل وحداتـه لغير اغـراض السـكنى فـإذا كانت بعض وحداته مؤجرة لأغـراض السـكنى انتفـى حـق المـالك في الإخـلاء المؤقت للهدم وإعادة البناء بشكل أوسع ولا مجال لأعمال أحكام المادة ٤٩ مـن قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

٢- أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والمواصفات اللازمـة للهـدم وإعادة البناء:

" اخلاء المبنى المؤجر كل وحداته لغـير اغـراض السـكنى لإعـادة بنائـه وزيادة عدد وحداته مناطه حصول المالك على ترخيـص ببنـاء وحـدات جديـدة تصلح لذات الغرض التى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخـص بهدمهـا فضـلا عن توافر الشروط الاخرى المقررة بنص المادة ٤٩ من قـانون ٤٩ لسـنة ١٩٧٧ جواز صدور الترخيص بالهدم اثناء نظر الدعوى "

(الطعن رقم ١٤١٢ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٥/٣ لم ينشر بعد)

(والطعن رقم ٤٢٩١ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٥/٢٩ لم ينشر بعد)

ويسـرى في شـأن الـترخيص مـا سبق أن ذكرنـاه مـن ضـرورة تنفيـذ الاعمال خلال المدة المحددة وهى سنة من تاريخ اصـدار الترخيص وإلا ترتـب على مخالفة ذلك سقوطه .

٣- ألا تقل جملة مسطحات أدوار المبنى الجديد عن أربعـة أمثـال مسـطحات أدوار المبنى قبل الهدم : ونرى انه لا عبرة بعدد ادوار المبنـى سـواء المهـدوم أو المنشأ ولكن العبرة هى بمسطح البناء الجديد الـذى يتعـين إلا يقـل عـن أربعـة أمثـال مسـطح المبنـى القديـم فـإذا تضمـن الترخيص مسطحات تقل عن هذه النسبة سقط حق المالك في الإخلاء .

٤- أن يشمل المبنى الجديد وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاتها عن ٥٠٪ من مجموع مسطحاته :

ويجوز زيادة المسطحات السكنية أو الفندقية عن هذه النسبة إلا انه يتعين إلا تقل عنها كما يستوى أن تكون جميع المسطحات فندقية أو سكنية .

٥- موافقة جميع مستأجرى وحدات المبنى على الإخلاء وان يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها :

وإذا تعذر على المالك توفير مثل هذه الوحدة يلتزم بتعويض المستأجر بمبلغ مساو للفرق بين القيمة ايجارية للوحدة التى يشغلها والقيمة الإيجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى الى أن يعود الى المكان بعد بنائه بذات القيمة الإيجارية الاولى أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة الإيجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد ادنى قدره ألف جنيه أيهما اكبر .

وقضى بأن " مؤدى ما نصت عليه الفقرة (د) من المادة ٤٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع القى على عاتق المالك المرخص له بهدم مبناه لإعادة بنائه بشكل اوسع بالتزام تخييرى قبل كل من مستأجرى وحدات هذا المبنى وهو أن يوفر له مكان مناسب باجر مماثل لاجر الوحدة التى كان يستأجرها بالمبنى المرخص بهدمه واما تعويضه تعويضا نقديا على الوجه المبين بالنص وجعل الخيار في ذلك للمالك باعتباره المدين بهذا الالتزام التخييرى"

(الطعن رقم ٢١٧٣ لسنة ٥٢ق جلسة ٢٠ يناير ١٩٩١ ص٢٤٥ جـ١)

شرط أداء التعويض أو ايداعه لتنفيذ حكم الإخلاء :-

وأن " نص المشرع في الفقرة (د) من المادة ٤٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها وإلا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الإيجارية

للوحدة التى يشغلها والقيمة الإيجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى الى أن يعود الى المكان بعد بنائه بذات القيمة الإيجارية الاولى أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة الإيجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أقصى قدره ألف جنيه أيهما أكبر

وواضح من صياغة هذا النص أن المشرع لم يحدد موعدا لأداء هذا التعويض ولا طريقة أدائه وهو الامر الذى تناولته المادة ٥٠ من هذا القانون على النحو التالى.

" لا يلتزم المستأجرون بالإخلاء إلا بموافقتهم جميعا عليه وذلك بموجب خطابات للمالك موصى عليها مصحوبه بعلم الوصول أو باقرارات كتابية منهم فإذا انقضت ثلاثة اشهر على التنبيه بالإخلاء دون موافقة جميع المستاجرين جاز للمالك أن يلجأ الى المحكمة المختصة للحصول على حكم بالإخلاء ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة اشهر من تاريخ النطق به ويشترط أداء التعويض المنصوص عليه في المادة السابقة أو إيداعه المحكمة المختصة ايداعا غير مشروط لصالح المستأجرين وإذا امتنع اى من المستأجرين عن تنفيذ الإخلاء في الموعد بالتنبيه المعلن اليهم من المالك بعد موافقة جميع المستأجرين أو بناء على حكم المحكمة المختصة جاز للمالك أن يستصدر من قاضى الامور المستعجلة حكما بطرد المتنع عن الإخلاء فورا ومؤدى هذا النص الاخير أن التزام المستأجرين بالإخلاء رهن بموافقتهم جميعا والا حق للمالك الحصول على حكم بالإخلاء ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة اشهر من تاريخ النطق به وان يقوم المالك بأداء التعويض المنصوص عليه في المادة السابقة أو إيداعه المحكمة المختصة ايداعا غير مشروط لصالح المستأجرين وقد جاء النص صريحا وواضحا بان المشرع اشترط أداء التعويض أو إيداعه لتنفيذ الحكم بالإخلاء الموضوعى فإذا ما امتنع المستأجرون عن التنفيذ جاز للمالك اللجوء الى القضاء المستعجل للحكم بطردهم وما كان المشرع في حاجة الى النص على

ذلك في المادة ٥٠ سالفة البيان ولو كان أداء التعويض أوايداعه شرطا لقبول الدعوى يضاف الى ذلك انه من غير المستساغ عقلا تكليف المالك بأداء التعويض أو إيداعه قبل رفع دعوى الإخلاء أو اثناء نظرها لانه ليس باستطاعة المالك التكهن بما تحكم به المحكمة في دعواه ولا يسوغ حرمانه من استغلال هذا المبلغ لصالحه إذ قد تطول فترة التقاضى وقد لا يصدر الحكم بالإخلاء لسبب أو لآخر في الوقت الذى يقوم المستأجر باستلام مبلغ التعويض أو يقوم بصرفه لان إيداعه غير مشروط ولا محل للقول بان عرض التعويض قبل الحكم في الدعوى فيه رعاية لمصالح المستأجرين حتى يستطيعوا مباشرة نشاطهم فور الإخلاء فهذا الادعاء مردود بان المشرع قد راعى تنفيذ حكم الإخلاء بعد مهلة ثلاثة شهور من تاريخ النطق به وقد رأى المشرع أن هذه المهلة كافية لتدبير أمورهم ، لما كان ذلك فان النعى على ما اعتنقه الحكم المطعون فيه بان أداء التعويض أو إيداعه شرط لتنفيذ الحكم بالإخلاء يكون على غير اساس "

(الطعنان رقما ٤٠٩٥ ، ٤١٧٥ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٤/٢٧لم ينشر بعد)

الحكم الصادر بالإخلاء قابل للتنفيذ بانقضاء ثلاثة اشهر على صدوره :

" مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٥٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ انه إذا لم يوافق المستأجرون جميعا على الإخلاء بقصد الهدم لإعادة البناء بشكل أوسع خلال ثلاثة أشهر من تاريخ التنبيه عليهم بذلك جاز للمالك أن يلجأ للمحكمة المختصة للحصول على حكم بالإخلاء فإذا قبلت المحكمة طلب الإخلاء وقضت به فان حكمها يكون قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به ولا ينتظر لتنفيذه نتيجة الاستئناف أن كان قد طعن فيه بهذا الطريق.

" (الطعن رقم ١٦٩٧ لسنة ٥٠ ق جلسة ٨ يونيه ١٩٨٧ ص ٧٨٥ جـ٢)

حق المستأجر في العودة للمبنى الجديد قاصر على مستأجرى الوحدات غير السكنية :

" القانون رقم ٥٢لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الأماكن منح المستأجر في المادة ٣٩ منه الحق في شغل وحدة بالعقار بعد اعادة بنائه في حالة هدمه لآيلولته للسقوط وذلك طبقا للقواعد التى صدر بها قرار وزير الاسكان رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ أيا كان الغرض من استعمال المكان المؤجر إلا انه بعد الغاء القانون المذكور بالقانون الحالى لإيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة١٩٧٧ أصبح الحق في شغل وحدة بالعقار الجديد بدلا من العقار المهدوم قاصرا على مستأجرى الوحدات غير السكنية في المبنى المؤجر كل وحداته لغير.السكن وذلك وفقا للأحكام المبينه في الفصل الاول من الباب الثانى في المواد من ٤٩ الى ٥٤ من القانون المذكور في شأن هدم المبانى لإعادة بنائها بشكل أوسع ، لما كان ذلك كان البين من الأوراق وبما لاخلاف فيه بين طرفى الخصومة أن المطعون ضده كان يستأجر بالمبنى المهدوم وحدة سكنية فانه لا محل لأعمال حكم المادة ٥١ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

" (الطعن رقم ١٩٦٠ لسنة ٥١ ق جلسة ٣١ مايو ١٩٨٩ ص٥٠٢ جـ٢)

سقوط حق المستأجر إذا تخلف عن التعاقد للوحدة بالمبنى الجديد في الميعاد :

" المستأجر لوحدة بالعقار الذى هدم وأعيد بنائه حقه في شغل وحدة بالعقار المنشأ شرطه ابداء رغبته بعد اخطاره من المالك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول في شغل وحدة في العقار المنشأ في مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ إخطاره تخلفه عن التعاقد مع المالك في الميعاد الذى حدده له أثره سقوط حقه في شغل الوحدة "(الطعن ١٠٩٣ لسنة ٥١ ق - ٢٧ /١/ ١٩٨٦ ص ١٤٦ جـ١)

لا حق للمستأجر في مبنى تقرر هدمه لأيلولته للسقوط في شغل وحدة بالمبنى الجديد :

" لما كان ما أعطاه الشارع في المادة ٣/٣٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من المادة الاولى من قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ لمستأجر البناء الذى هدم طبقا لأحكام الباب الثانى من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من الحق في شغل وحدة بالعقار المنشأ قد اسقطه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى إذ قصد القانون الاخير حق المستأجر في شغل وحدة بالعقار المنشأ على حالة ما إذا كان هدم المبانى السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع و كان الثابت من مطابقة قرار الازالة المودعة صورته الرسمية ملف الطعن أن الجهة الادارية قررت هدم العقار الكائن به محل الطاعن حتى سطح الارض خلال اسبوع لخطورته والثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن هذا العقار قد ازيل نهائيا طبقا لما ذكره الخبير المنتدب امام محكمة اول درجة في تقريره فان الحكم المطعون فيه إذا اقام قضاءه برفض الدعوى على انقضاء عقد الإيجار بهلاك العين المؤجرة وعلى عدم أحقية الطاعن في شغل وحدة بالعقار المنشأ فانه يكون قد انتهى الى نتيجة صحيحة تتفق وأحكام القانون " .

(الطعن رقم ١٧٠٥ لسنة ٤٩ ق جلسة ١١ مارس ١٩٨٥ ص٣٧٥ جـ١) .

وأن " المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المناط في احقية المستأجر في شغل وحدة بالعقار الجديد الذى اعيد بناؤه طبقا للمادة ١/٥٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وفي اقتضاء التعويض المنصوص عليه في المادة ٤٩ من ذات القانون أن يكون هدم العقار واعادة بنائه قد تم وفقا للشروط والاوضاع المبينة في هذه المادة الاخيرة أما إذا كان قد تم على خلاف هذه

الشروط والاوضاع فان حقوق المستأجرين قبل المالك تكون طبقا للقواعد العامة ولا تتحدد بما نص عليه في الفصل الاول من الباب الثانى من هذا القانون

(الطعن ١٠٩٢ لسنة ٥٥ ق - ١٢ /٤/ ١٩٩٢ ص ٥٦٥ جـ١) .

المبانى غير السكنية المستثناة من أحكام الهدم لإعادة البناء :

تضمن نص المادة ٥١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ استثناء نوعين من المبانى غير السكنية من الإخلاء المؤقت للهدم بقصد إعادة البناء بشكل أوسع وهما :

النوع الاول :- وهى المبانى المؤجرة لاستعمالها دورا للتعليم حكومية أو خاصة تخضع للاشراف الحكومى والمستشفيات العامة أو الخاصة الخاضعة لاشراف وزارة الصحة ومحطات تموين وخدمة السيارات أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية .

وهذا النوع من المبانى أورده المشرع على سبيل الحصر ولا يجوز القياس عليها لغيرها من المبانى.

" واستخلاص ممارسة هذه الانشطة المستثناة من تلك الأحكام ونفى ذلك واقع استقلال محكمة الموضوع بتقريره متى كان استخلاصها سائغا يؤدى الى ما انتهت اليه " (الطعن رقم ١٧٥ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٢/١٢/٢٧ لم ينشر بعد)

النوع الثانى :- المنشآت ذات الاهمية للاقتصاد أو الامن القومى أو التى تقدم خدمات عامة للجمهور .

" ويتعين لاعتبارها كذلك أن يصدر بتحديدها قرار وزير الاسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص " .

(الطعن رقم ٣٤ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٥/٨ ص٨٠١ جـ١) .

السبب الثانى

الإخلاء لعدم سداد الأجرة وتكرار الامتناع عن سدادها

المقصود بالأجرة القانونية : راجع ماسبق في الباب الثانى .

ملحقات الأجرة :

سبق أن ذكرنا أن الأجرة القانونية للعين لغير غرض السكنى هى الأجرة الاصلية المحددة بعقد الإيجار أو بموجب نص قانونى أو عن طريق لجان تحديد الأجرة أو الأجرة الاتفاقية بالنسبة للاماكن الخاضعة لأحكام القانون من ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مضافا اليها الزيادة المقررة بالمادة ٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ كما يضاف الى تلك الأجرة الزيادة المقررة بالمادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نتيجة التأجير مفروشا أو الزيادة المقررة بالمادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نتيجة تغيير استعمال العين لغير غرض السكنى وكل شرط أو ميزة لم يتضمنه عقد الإيجار ويتم تقويمه فيما بين المتعاقدين واضافة مقابله الى الأجرة الاصلية كما يضاف الى تلك الأجرة ملحقاتها وتشمل الضرائب والرسوم وثمن المياه والكهرباء وأجرة البواب.

ويترتب الإخلاء على عدم الوفاء بالأجرة أو الزيادة المقررة لها أو ملحقاتها إعمالا لنص المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

وملحقات الأجرة لا تضاعف عند حساب الزيادة المقررة بالمادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادتين ١٩،٧ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١

والمادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بل تضاف مرة واحدة الى الأجرة المستحقة .

وقضى بأن " الأجرة المستحقة على المستأجر ماهيتها المادتان ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ٢٧ من القانون٤٩ لسنة ١٩٧٧ شمولها الضرائب والرسوم وثمن المياه والكهرباء وأجرة البواب تخلف المستأجر عن الوفاء بها أثره خضوعه لذات أحكام التاخير في الأجرة "

(الطعن رقم ٥١٩٩ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٣/٢٨ لم ينشر بعد) .

(الطعن رقم ٦٦٠٨ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٣/١١/٢٤ لم ينشر بعد) .

(الطعن رقم ٤٦٥١ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٣/١٠/٢٤ لم ينشر بعد) .

وسوف نتناول ملحقات الأجرة على النحو التالى :

أولاً: الضرائب والرسوم :

(أ) الضريبة الاصلية على العقارات المبنية :

الضريبة الاصلية ضريبة نوعية اى تفرض على العقارات المبنية وعلى صافى القيمة الايجارية لها وتحصل إما بقيام الممول بأدائها اختيارا أو بطريق التنفيذ الجبرى (الحجز الادارى) لتكون احد ايرادات الدولة للانفاق منها على اوجه الانفاق اللازمة لصالح الشعب .

اساس استحقاقها :

فرضت الضريبة الاصلية على العقارات المبنية بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية والصادر في ٤ فبراير سنة ١٩٥٤ والمعمول به عتبارا من اول يناير ١٩٥٤ وتم تعديله بتقرير بعض الاعفاءات منها وخفض الإيجارات بمقدار هذه الاعفاءات بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ثم تم تعديل القانون الاول بالقانون رقم ٤٦ لسنة١٩٦٨ باستثناء الأماكن المنشأة لغير غرض السكنى أو تغير استعمالها من غرض السكنى الى غير غرض السكنى ولا يجاوز متوسط الإيجار الشهرى للحجرة فيها ٥ جنيهات وتستعمل

في نشاط خاضع للضريبة على الارباح التجارية والصناعية أو ضريبة ارباح المهن غير التجارية .

والعبرة في خضوع النشاط للضريبة الاصلية على العقارات المبنية هو خضوع النشاط الذى تستعمل فيه العين للضريبة على الارباح التجارية والصناعية أو ضريبة ارباح المهن غير التجارية كما لو كان النشاط تقرر اعفاؤه من الضريبة الاخيرة كما هو الحال بالنسبة لاعفاء النشاط المهنى فترة معينة عند بدء النشاط فرغم ذلك يخضع المكان للضريبة على العقارات المبنية ويلزم شاغله بها أو حالة الاعفاء النسبى للنشاط للاعباء العائلية اذ لا يؤثر هذا أو ذاك على الالتزام بها .

وتفرض هذه الضريبة على الأماكن الموجودة بالمدن والبلاد المبنية بالجدول المرافق لأحكام القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ مع حق وزير المالية في اضافة أو حذف اماكن اخرى تسرى عليها الضريبة بقرار منه (م٢ من القانون المذكور).

سعر الضريبة الاصلية وكيفية احتسابها :

يكون وعاء الضريبة بمقدار ١٠٪ بالنسبة للمبانى المستعملة في اغراض خلاف السكن سواء انشئت اصلا لهذا الغرض أو تعدل استعمالها من السكن الى غير غرض السكن وفي حالة التغيير الجزئى لغير غرض السكن تربط الضريبة على الجزء الذى تغير لغير السكن بهذا السعر وبالنسبة للجزء السكن يخضع للشرائح الواردة بالمادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

وتربط الضريبة ويتم احتسابها على اساس صافى القيمة الإيجارية بعد استبعاد ٢٠٪ من الإيجار السنوى مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها

المالك بما فيها مصاريف الصيانة فإذا كانت القيمة الإيجارية للمكان ٢٠٠ جنيه تكون ١٠٪ من مبلغ ١٦٠ جنيها بعد استبعاد ٢٠٪ مصاريف الصيانة لتصبح ١٦ جنيها أو ٨٪ من مبلغ ٢٠٠ جنيها اى دون استبعاد لتصبح ١٦ جنيها .

وقضى بانه " لما كان من المقرر طبقا لأحكام القانونين رقمى ٥٦لسنة ١٩٥٤، ٦٩لسنة ١٩٦١ أن سعر الضريبة الاصلية يحسب بنسبة مئوية من القيمة الإيجارية الثابتة بدفاتر الحصر والتقدير بعد خصم ٢٠٪ مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة فانه يستوى أن تحسب هذه الضريبة على اساس القيمة الإيجارية سالفة الذكر مخصوما منها ٢٠٪ أو أن تحسب على اساس هذه القيمة بغير خصم من تخفيض سعر الضريبة نفسها بنسبة ٢٠٪ اثبات قيمة الضريبة عند رقم واحد في كلتا الحالتين " .

(الطعن رقم ٨٢٦ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩ يونيو ١٩٨٦ ص٧٠١ جـ٢)

الوحدات المنشأةاصلا لتكون سكنا وتغير استعمالها لأغراض خلاف السكن :

يكون سعر الضريبة الملتزم بها المستأجر :-

١٠٪ من القيمة ايجارية دون استبعاد ٢٠٪ مقابل مصاريف الصيانة وغيرها أو ٨٪ من صافى القيمة الإيجارية بعد الاستبعاد إذا كان متوسط الإيجار الشهرى للحجرة الواحدة لا يتجاوز ٣ جنيهات وتحسب الصالة أو اكثر حجرة واحدة .

١٥٪ من القيمة الإيجارية دون استبعاد ٢٠٪ مقابل المصاريف أو ١٢٪ من صافى القيمة الإيجارية بعد الاستبعاد إذا كان متوسط الإيجار الشهرى للحجرة الواحد ة يزيد على ٣ جنيهات ولا يتجاوز ٥ جنيهات .

الوحدات المنشأة اصلا لأغراض خلاف السكني :

يكون سعر الضريبة الملتزم بها المستأجر ١٠٪ من اجمالى القيمة الإيجارية أو ٨٪ من صافيها وتحسب القيمة الإيجارية على اساس القيمة الإيجارية المحددة

بنص قانوني أو بمعرفة لجنة تقدير الأجرة وبالنسبة للمباني بدون ترخيص تكون على اساس القيمة الإيجارية الواردة بعقد الإيجار ما لم يكن صوريا فيرجع لأجرة المثل وكذلك على اساس الزيادة في الأجرة بشرط أن يتم حصرها واعادة التقدير .

عبء الالتزام بأداء الضريبة العقارية الاصلية :

قضى نص المادة ٢ من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ بأن يقع عبء الضريبة المنصوص عليها في المادة ١ منه على شاغلي العقارات ملاكا كانوا أو مستأجرين وعليهم اداءها الى الجهة الادارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة حسب الاوضاع وفي المواعيد المحددة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

ويشترط لخضوع شاغل العين لوعاء هذه الضريبة :

١. أن يكون المكان انشئ اصلا لأغراض خلاف السكن أو انشئ ليكون سكنا وتغير استعماله لغير غرض السكنى .
٢. إلا يجاوز متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بها خمسة جنيهات لانه في حالة تجاوزها يرجع الى القاعدة العامة ويقع عبؤها على المالك .
٣. أن تستعمل العين في وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الارباح التجارية والصناعية أو الضريبة على ارباح المهن غير التجارية .

ويترتب على ذلك استبعاد الأماكن المؤجرة لاستخدامها جراجات خاصة أو المدارس الخاصة أو النوادى الرياضية أو مقار النقابات والجمعيات الخيرية وغيرها من الأماكن التى لا يستعمل فيها هذه الانشطة ويهتدى في ذلك بالوصف الثابت بدفاتر الحصر أو بما تسفر عنه المعاينة للمكان .

كيفية احتساب الضريبة الاصلية على ضوء الزيادة في الأجرة :

الاصل أن تفرض الضريبة العقارية على اساس القيمة الإيجارية المحددة للعين والثابتة بدفاتر الحصر بما طرأ عليها من تخفيضات أو زيادة .

الحصر العام :- ويتم حصر العقارات الخاضعة لأحكام الضريبة العقارية حصرا عاما كل عشر سنوات عن طريق الموظفين الذين ينتدبون لذلك على أن يجرى الحصر العام خلال السنتين الاخيرتين لكل فترة اى السنتين الاخيرتين من كل عشرة سنوات.

الحصر السنوى :- ويتم اجراء خصر سنوى للعقارات المستجدة أو الاجزاء التى اضيفت الى عقارات سبق حصرها أو العقارات التى حدثت في أجزائها أو بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيرا محسوساً .

ويتعين على الممول سواء كان مالكا أو شاغلا للعين أن يقدم اقرارا عن الحصر العام خلال النصف الثانى من السنة السابقة للحصر العام وفي حالة الحصر السنوى يقدم الاقرار قبل نهاية شهر اكتوبر من كل سنة عن كل ما حدث خلال السنة لغاية شهر اكتوبر أما ما يستجد في شهرى نوفمبر وديسمبر من كل سنة فيجب تقديم اقرار عنه قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة نفسها وفي حالة عدم تقديم الاقرار في الميعاد أو متضمنا بيانات مخالفة يعاقب المالك أو المنتفع بغرامة تعادل مثل الضريبة المستحقة .

ويترتب على ذلك أن سعر الضريبة يظل ثابتا على اساس القيمة الإيجارية الثابتة بدفاتر الحصر الى أن يتم التأشير بزيادة القيمة الإيجارية في الحصر العام أو الحصر السنوى.

وقد تم تطبيق القيمة الإيجارية الواردة بالمادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في الحصر العام لسنة ١٩٩١ وتحصيل الضريبة على اساس نصف الزيادة المذكورة دون النصف المخصص لأعباء الترميم والصيانة على الأماكن الخاضعة لأحكام تلك الزيادة وتخضع للضريبة الاصلية وصدر الكتاب الدورى رقم ١ لسنة ١٩٩٠ من مصلحة الضرائب بهذا المضمون .

أما بالنسبة للحصر السنوى فانه يتعين على المالك أو شاغل العين تقديم اقرار عما طرأ على العين من تعديلات جوهرية أو تغيير في استعمالها وبالتالى يترتب عليه تعديل لسعر الضريبة على اساس الزيادة في القيمة الإيجارية بعد هذه التعديلات أو التغييرات وتحسب الضريبة على القيمة الإيجارية الناتجة عن التعديلات الجوهرية التى تجعل العين في حكم المنشأة حديثا ولا تخضع لحكم القانون الذى انشئت اصلا في ظله قبل التعديلات الجوهرية وكذلك يترتب على التغيير من السكنى الى غير غرض السكنى زيادة في القيمة الإيجارية بالمادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكذلك الزيادة الواردة بالمادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لتأجير المكان أو جزء منه مفروشا وتحسب الضريبة على اساس هذه الزيادة وفي حالة عدم قيام المندوب بإجراء الحصر السنوى أو عدم تقديم الاقرار من المكلف به عن التغييرات أو المستجدات أو التعديلات التى حدثت بالعين وترتب عليها تعديل في القيمة الإيجارية لها فان المستأجر لا يلتزم إلا باسعار الضريبة التى يحاسب عليها المالك مصلحة الضرائب وهى الثابتة في دفاتر الحصر قبل التعديل أو التغيير .

وبالنسبة للزيادة الواردة بالمادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ فلن تحصل عليها ضرائب إلا من خلال الحصر العام الذى سيتم بحلول سنة ٢٠٠١ وحتى يتم هذا الحصر العام فالمستأجر لا يلتزم في مواجهة الملك بالضريبة الاصلية إلا على اساس القيمة الإيجارية السارية قبل ١٩٩٧/٣/٢٧ طالما لم يقدم المالك ما يفيد الحصر على اساس القيمة الإيجارية بزيادتها بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ ويجوز لمصلحة الضرائب تحصيل الضريبة على اساس الزيادة في الأجرة المقررة بالقانون المذكور بأثر رجعى من تاريخ العمل به في ١٩٩٧/٣/٢٧ مع مراعاة التقادم الخمسى .

ب) رسم الشاغلين أو (الرسم الايجارى):أساس فرضه وعبء الالتزام به :-

صدر القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ بإنشاء مجلس بلدى مدينة القاهرة وقد نص في المادة ٢١ منه على أن " للمجلس البلدى أن يفرض رسوما مستقلة أو مضافة بنسب مئوية الى ضرائب أو عوائد أو رسوم حكومية ، على إلا تتعدى هذه الرسوم النسبية الحد الاقصى المقرر لكل منها على النحو الآتى : .... د) الرسم الايجارى الذى يدفعه شاغلوا المبانى لغاية ٤٪ على الاكثر من القيمة الايجارية لهذه المبانى ويعفى من هذا الرسم شاغلوا الأماكن التى لا تتجاوز قيمتها أربعة وعشرين جنيها في السنة ....." فأصدرت بلدية القاهرة قرارا في ٨ مارس سنة ١٩٥٦ عمل به من أول إبريل سنة ١٩٥٦ نص في المادة الاولى منه على أن " يفرض على شاغلى المبانى الواقعة في حدود اختصاص المجلس البلدى لمدينة القاهرة رسم بلدى قدره ٢٪ من القيمة الايجارية لهذه المبانى اذا جاوزت أربعة وعشرين جنيها في السنة " وفي المادة الثالثة منه على أن " يقوم شاغل المكان سواء كان مستأجرا أو مالكا بأداء الرسم مقدما الى البلدية عن ستة أشهر كاملة خلال شهرى يناير ويوليو من كل سنة .... "
ثم جاء القانون رقم ٢٢١ لسنة ١٩٥٦ معدلا المادة ٢١ من القانون ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ سالفة الذكر والمعمول به في ٢٧ مايو ١٩٥٦ فصار نصها " للمجلس البلدى أن يفرض في دائرة اختصاصه الرسوم الآتية : أ- .... ب- الرسم الايجارى الذى يدفعه شاغلوا العقار المبنية لغاية ٤٪ على الاكثر من قيمتها الايجارية ، وعلى ملاك هذه العقارات اوالمنتفعين بها تحصيل هذا الرسم من شاغليها وأداؤه في مكاتب التحصيل في المواعيد المحددة لأداء الضريبة على العقارات المبنية "

ومفاد ذلك أن المشرع جعل عبء الالتزام برسم الشاغلين يقع على شاغل المكان مستأجرا كان أو مالكا وأوجب على شاغلى العقارات أداء هذا

الرسم الى الملاك ليقوموا بتوريده الى الخزانة العامة في المواعيد المحددة ، فمتى يبين مما سلف أن مستأجر المكان باعتباره شاغلا له هو الملتزم قانونا بأداء رسم الشاغلين الصادر به قرار بلدية القاهرة سالف الذكر والوفاء به الى المالك ليقوم بتوريده الى الخزانة العامة للدولة في المواعيد المحددة تطبيقا لحكام القانون ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ معدلا بالقانون رقم ٢٢١ لسنة ١٩٥٦ ويترتب على عدم وفاء المستأجر بهذا الرسم الى مالك العقار المؤجر ذات النتائج التى تنشأ عن الاخلال بالتزام دفع الأجرة " (الطعن رقم ١٦٩٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩ يناير ١٩٩٢ ص ١٨٠ حـ ١)

ثم صدر القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ باصدار قانون نظام الادارة المحلية والذى صدر في ٢٨ مارس سنة ١٩٦٠ وجاء بالمادة ٤١/أ بان لمجلس المحافظة - على مستوى محافظات الجمهورية - فرض رسم ايجارى يؤديه شاغلوا العقارات المبنية لغاية ٤٪ على الاكثر من قيمتها الايجارية دون اعتبار لتاريخ إنشاء المبنى وأوجبت المادة ٢/٤١ منه على ملاك هذه العقارات أو المنتفعين بها تحصيل هذا الرسم من شاغليها وأداؤه في مكاتب التحصيل في المواعيد المحددة لأداء الضريبة على العقارات المبنية وأعفى العقارات المعفاة من الضريبة الاصلية بمقتضى أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ من أداء هذا الرسم ومن ثم أصبح يدور وجودا أو عدما مع الضريبة الاصلية والاعفاء منها أساس الالتزام به .

وألغى هذا القانون أحكام القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ بإنشاء مجلس بلدى مدينة القاهرة والقانون رقم ٩٨ لسنة ١٩٥٠ بإنشاء مجلس بلدى مدينة الاسكندرية والقانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٥٠ بإنشاء مجلس بلدى بور سعيد .

وصدر بتاريخ أول يونيو ١٩٧١ قرار وزير الادارة المحلية رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٧١ وفرض رسوما محلية بدائرة المجالس المحلية وفقا للفئات والقواعد

المبنية بالجداول المرفقة ومنها ٢٪ على الاكثر من قيمة الايجارات يؤديه شاغلو العقارات وبعد صدور هذا القرار وحتى العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ كان شاغلو العقارات المبنية بمدينة القاهرة يلتزمون بهذا الرسم بواقع ٤٪ من القيمة الايجارية .

وصدر بعد ذلك القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ في ١٣ يوليو ١٩٧٥ ونشر بالجريدة الرسمية في ٢٤ يوليو ١٩٧٥ وعمل به من تاريخ نشره وجاء بمادته الثالثة بان يعمل بأحكام قرار وزير الادارة المحلية رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٧١ والقرارات المكملة له بشأن الموارد المالية والرسوم المحلية وذلك حتى تحددهذه الموارد والرسوم طبقا للاحكام الواردة في القانون المرافق ولا يجوز زيادة الرسوم المشار اليها بما يتجاوز ضعف الفئات المعمول بها عند العمل بهذا القانون .

وألغى هذا القانون أحكام القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ والقرار بقانون ٥٧ لسنة ١٩٧١ في شأن الحكم المحلى .

ثم صدر القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى بتاريخ ٢٠ يونية ١٩٧٩ ونشر في الجريدة الرسمية في ٢١ يونية ١٩٧٩ وجاء بالمادة الرابعة منه بان يعمل بأحكام قرار وزير الادارة المحلية رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٧١ والقرارت المكملة به بشأن الموارد المالية والرسوم المحلية وذلك حتي تحدد هذه الموارد والرسوم طبقا للاكحام الواردة في القانون المرافق ، ولا يجوز زيادة الرسوم المشار اليها بما يتجاوز ضعف الفئات المنصوص عليها في القرار المشار اليه .

وألغى هذا القانون أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ وكل نص يخالف احكامه .

وأخيرا صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٧٠ لسنة ١٩٩٠ بتاريخ ٨ يوليو ١٩٩٠ والمنشور بالجريدة الرسمية في ١٩ يوليه ١٩٩٠ والذى نص في

مادته الاولى فقرة اولى على أن " تزاد فئات الرسوم المنصوص عليها في قرار وزير الادارة المحلية رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٧١ المشار اليه الى مثليها "

فأصبح رسم الشاغلين يؤديه شاغلوا العقارات المبنية ملاكا أو مستأجرين الغير معفاة من الضريبة الاصلية وهى الوحدات المنشأة أصلا لتكون سكنا وتغير استعمالها لأغراض خلاف السكنى والوحدات المنشأة اصلا لتكون لأغراض خلاف السكن ويكون الرسم بواقع ٤٪ من القيمة الايجارية سواء بمدينة القاهرة أو باقى المحافظات إعمالا للقرار الوزارى رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٧١ وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٧٠ لسنة ١٩٩٠ .

ويحتسب الرسم على اساس القيمة الايجارية الثابتة بدفاتر الحصر وبالنسبة للزيادة في الأجرة الواردة بالمادة ٣ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ فلن يحصل على اساسها هذا الرسم إلا بعد أن يتم الحصر العام سنة ٢٠٠١ ولا يلتزم المستأجر في مواجهة المالك به الاعلى اساس القيمة الايجارية السارية قبل ١٩٩٧/٣/٢٧ طالما لم يثبت المالك انه تم توريده الى الخزانة العامة على اساس القيمة الايجارية الحالية ، مع مراعاة حق مصلحة الضرائب أو الجهة التى تحصل الرسم الايجارى المذكور بأثر رجعى من تاريخ العمل بأحكام القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ في ١٩٩٧/٣/٢٧ .

حـ) أجرة الخفراء :

فرضت هذه الضريبة بمقتضى مرسوم خاص صادر في ١٦ فبراير ١٩٢٤ وتحدد نطاقها المكانى في المدن التى فرضت فيها ضريبة اصلية وتحصل مع اقساط عوائد الاملاك .

سعر الضريبة :

تحدد سعر هذه الضريبة بنسبة ٢٠٪ من الضريبة الاصلية فإذا كانت الضريبة الاصلية ٨٪ من صافى القيمة الإيجارية بعد استنزال ٢٠٪ من القيمة

الإيجارية لمصاريف الصيانة تكون الضريبة الاضافية (أو أجر الخفراء) ٢٠٪ من ال ٨٪ اى ما يعادل ١,٦٪ من صافى القيمة الإيجارية .

عبء الالتزام بأجر الخفراء :

المباني المنشأة قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ :

ألزم المرسوم الصادر في ١٦ فبراير ١٩٢٤ المالك بهذه الضريبة واعتبر المستأجر متضامنا معه في دفعها بقدر قيمة أجر الخفراء التى يسددها وتعتبر القسيمة التى تسلمها له الحكومة في حكم وصل من المالك بقيمة مساوية من حساب الأجرة .

وصدر الكتاب الدورى رقم ١٦ لسنة ١٩٩٣ من مصلحة الضرائب مؤكدا عدم تحمل الشاغل لأجرة الخفراء بالنسبة لاماكن المنشأة حتى ١٩٦١/١١/٥ .

المباني المنشأة اعتبارا من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٣٠ يوليو ١٩٨١ :

يتحمل عبء ضريبة اجر الخفراء (أو الضريبة الاضافية) الشاغل مالكا كان أو مستأجرا حيث نصت المادة الاولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والذى بُدئ العمل به اعتبارا من ٥ نوفمبر ١٩٦١ على المبانى التى لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى ذلك التاريخ وأوجبت أن تضاف الى القيمة الإيجارية المحددة ما يخصها من الضرائب العقارية الاصلية والاضافية .

والعبرة في تحديد إنشاء المبنى كما ورد بهذه المادة هو صلاحيته للاستغلال في ذلك التاريخ ولو بدئ في انشائه قبل ذلك .

وسار على هذا النهج القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ كما أن القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في الباب الثالث منه اقتصر إعفاؤه من الضريبة الاصلية والاضافية على المساكن ونص صراحة على عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ الذى جعل عبء الضريبة على عاتق شاغل العين .

المباني المنشأة اعتبارا من ٣١ يوليو ١٩٨١

وهي المباني الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولم تعف الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى أو الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات من اداء الضريبة الاصلية والاضافية .

وإزاء خلو نصوص القانون المذكور من تحمل شاغل العين عبء الضريبة الاضافية (أو الاصلية) بالنسبة للاماكن السابقة فيرجع للقواعد العامة في شأن عبء تحملها ومن ثم يقع على المالك عبء الالتزام بهذه الضريبة .

وهو ما أكده الكتاب الدورى رقم ١٦ لسنة ١٩٩٣ الصادر من مصلحة الضرائب والذى انتهى الى تحمل المالك عبء الالتزام بهذه الضريبة .

التزام المالك بضريبة الدمغة (أو رسم الدمغة) :-

تقرر رسم الدمغة بالقانون رقم ٢٢٤ لسنة ١٩٥١ على العقود والمحررات وغيرها .

وصدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٧١ بتقرير رسم الدمغة على عقود إيجارات العقارات وإيصالات سداد أجرتها وحالات أخرى تضمنها القانون .

وصدر القانون رقم ٨٤ لسنة ١٩٧٣ متضمنا كيفية تحصيل رسم الدمغة على إيصالات سداد أجرة العقارات الخاضعة للضريبة على العقارات المبنية مقابل تسليم المالك نماذج إيصالات مدفوعة بقدر عدد الأماكن التى تؤجر أو المعدة للتأجير في كل عقار .

ويجرى تحصيل هذا الرسم مع تلك الضرائب وبذات إجراءات تحصيلها .

وجاء بالمذكرة الإيضاحية لمشروع القانون الأخير أن التطبيق العملى كشف بطريقة تحصيل الضريبة المنصوص عليها بالقانون ٤ لسنة ١٩٧١ باستعمال النماذج البيضاء المدموغة التى تعدها مصلحة الضرائب عن حالات تهرب كثيرة مردها إما استئداء المؤجرين لإيجارات الأماكن المؤجرة بدون

إيصالات أو بإيصـــالات غـير مدموغـة أو بإيصـالات مدموغـة مـع نقـل عـبء رسمها على المستأجرين بالمخالفة لحكم المادة العاشرة من الجدول رقم ٥ الملحق بالقانون .

وصدر القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ الذي نـص في مادتـه ١٦ علـى أن " تؤدى الضريبة على إيصالات سداد أجرة العقارات الخاضعة للضريبـة علـى العقارات المبنية أو ضريبة الدفاع أو ضريبة الأمن القومى نقداً مع تلك الضرائب وبذات إجراءات ومواعيد تحصيلها .

ويفترض تحرير إيصالات سداد أجرة العقارات المشار إليها شهريا ما لم يثبت عكس ذلك .

وحددت المادة ٥٤ منه وعاء الضريبـة باستحقاق ضريبـة دمغـة نوعيـة مقدارها خمسون مليما عن كل إيصال أو مخالصة .

وحددت المادة ١٤ من اللائحة التنفيذية لهـذا القـانون الصـادرة بقـرار نائب رئيس الوزراء للشئون المالية والاقتصادية رقـم ٤١٤ لسـنة ١٩٨٠ كيفيـة أداء تلك الضريبة وهى بلصق طوابع الدمغة أو بآلات التخليص .

وحددت المادة ١/٥٥ من يسلم الإيصـال والمخالصـة يتحمـل الضريبـة وهو المالك ، ولا يجوز الاتفاق على ما يخالف الاحكام الواردة في هـذا القـانون بالنسبة الى من يتحمل بعبء الضريبة (م٥ من القانون المذكور).

ثم صدر القانون رقم ١٠٤ لسنة ١٩٨٧ الذى نص على ان تزاد بمقدار المثـل ضريبـة الدمغـة النوعيـة المنصـوص عليهــا بالقـانون ١١١ لسـنة ١٩٨٠ فأصبحت مائة مليم عن كل إيصال أو مخالصة يصدر من المالك .

وأخـيرا صـدر القـانون رقـم ٢٢٤ لسنة ١٩٨٩ الـذى نـص علـى أن تزاد بمقدار المثل ضريبــة الدمغـة النوعيـة المنصـوص عليهـا بالقـانون ١١١ لسـنة ١٩٨٠ المعدل بالقانون رقم ١٠٤ لسنة ١٩٨٧ .

وأصبحت منذ تاريخ العمل بهذا القانون الأخير في ١٢ يوليو ١٩٨٩ - اليوم التالى لنشره بالجريدة الرسمية مائتى مليم .

ويستمر العمل بالقانون ١١١ لسنة ١٩٨٠ فيما يتعلق بعبء الالتزام بها وكيفية أدائها وغيرها من الأحكام .

التزام المالك برسم تنمية الموارد المالية للدولة :-

فرض هذا الرسم بمقتضى القانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٨٤ ومن بين ما فرض عليه المحررات وباقى الأوعية الخاضعة لضريبة الدمغة النوعية ووعاء الرسم ٥ قروش عن كل وعاء من الأوعية الخاضعة لضريبة الدمغة النوعية أى أن وعاء الرسم ٥ قروش على كل إيصال أو مخالصة لسداد الأجرة التى يحررها المالك للمستأجر وتسرى في شأن تحصيل الرسم - وفقا للمادة ٣ من القانون - جميع الأحكام المنصوص عليها في القوانين الصادر بشأنها الضرائب والرسوم المقررة عن ذات الإيراد أو الواقعة الخاضعة للرسم المفروض بهذا القانون .

ويترتب على ذلك أن عبء الالتزام بهذا الرسم يخضع لأحكام القانون رقم ١١١لسنة١٩٨٠ بشأن ضريبة الدمغة وبالتالى يلتزم به المالك كما أن المالك يعفى من هذا الرسم بالنسبة للأماكن التى يشغلها هو أو أفراد أسرته كما يفترض تحرير إيصالات أجرة شهريا ما لم يثبت العكس .

ثم صدر القانون رقم ١٦ لسنة ١٩٩١ بتاريخ ١٩٩١/٥/٢٦ والمنشور بالجريدة الرسمية في ١٩٩١/٥/٢٨ والمعمول به اعتبارا من ١٩٩١/٦/١ وقضى في المادة ٢/٣ منه بأن " تزاد اعتبارا من أول يونيه ١٩٩١ بمقدار خمسة قروش الرسم المقرر في البند رقم ٩ من المادة الأولى من القانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٨٤ بفرض رسم تنمية الموارد المالية للدولة "

ولما كان رسم تنمية الموارد المالية للدولة على المحررات ومنها إيصالات سداد الأجرة تحدد مقداره بالقانون ١٤٧ لسنة ١٩٨٤ بمبلغ ٥ قروش

عن كل وعاء أى كل إيصال (م١/٩ من القانون المذكور) فأصبح الرسم اعتبارا من ١٩٩١/٦/١ تاريخ العمل بالقانون ١٦ لسنة ١٩٩١ عشر قروش عن كل إيصال أو مخالصة سداد أجرة .

خضوع الضريبة العقارية للتقادم الخمسي :

" لما كانت الضرائب التى يشملها الاعفاء تضاف الى القيمة الإيجارية التى تدفع في مواعيد دورية فانها تأخذ حكمها باعتبارها اجرة لا ضريبة ، وكانت تتبع للاجرة في خضوعها للتقادم الخمس كافة الالتزامات الملحقة بها والمعتبرة من عناصرها متى كانت هذه الالتزامات دورية وقابلة للتزايد ومتعاقبة مادام عقد الإيجار قائما ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب الى أن المبالغ المطالب بها لا يسرى عليها التقادم الخمسى فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون "

(راجع الطعن رقم ٨٢٦ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩ يونيو ١٩٨٦ ص ٧٠١ حـ٢)

ويترتب على ذلك أن المالك إذا تقاعس عن المطالبة بهذه الضريبة فان حقه يسقط في مطالبة المستأجر بها بالتقادم الخمسى وكذلك الشأن بالنسبة لمصلحة الضرائب قبل المالك .

عدم مطالبة المالك بالضريبة لا يعني سقوط حقه :

" التزام المستأجر بسداد الضرائب والرسوم المفروضة عليه للمؤجر لتوريدها للجهة المختصة ، للمؤجر أن يحصلها ويطالب بها أن شاء أو يتحملها بغض النظر عن المطالبة بها باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحالة شكا في دلالته عدم سقوط حق المؤجر بالعودة بالمطالبة بها عن مدد لاحقة "

(الطعنان رقما ٦٤٢٠ ، ٦٩٣٢ لسنة ٦٥ ق جلسة١٩٩٦/٣/٢٨لم ينشر بعد).

(د) رسم النظافة :-

أجازت المادة ٨ من القانون ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة فرض رسم إجبارى يؤديه شاغلوا العقارات المبنية بما لا يجاوز ٢٪ من القيمة الإيجارية وتخصص حصيلة هذا الرسم لشئون النظافة العامة .

عبء الالتزام برسم النظافة :

يقع عبء الالتزام برسم النظافة على شاغلى العقارات المبنية ملاكا أو مستأجرين اعمالا لصراحة نص المادة ٨ فقرة أولى .

ويسرى الرسم على جميع الأماكن دون إعفاء كما يسرى بنسبة ٢٪ من كامل القيمة الإيجارية دون خصم ٢٠٪ بمقابل مصاريف الصيانة .

رسم النظافة على ضوء الزيادة في الأجرة :

الاصل أن يكون رسم النظافة بنسبة ٢٪ من القيمة الإيجارية المحددة بعقد الإيجار ما لم يكن صوريا فتكون على اساس القيمة الإيجارية لمكان مماثل أو القيمة الإيجارية المحددة بنص قانونى أو لجنة تحديد الأجرة .

ويجوز للجهات الادارية التى تحصل رسم النظافة وهى قسم الايرادات بالحى أو مجلس المدينة أن تحصلها على اساس آخر قيمة ايجارية بما فيها الزيادات المقررة بتشريعات الاسكان المختلفة وفى حالة اختلاف المالك والمستأجر في هذا الشأن يرجع لتلك الجهة للوقوف على القيمة الإيجارية التى تتخذ أساسا لتحصيل الرسم وعلى المالك إثبات توريده الرسم على اساس آخر قيمة ايجارية للعين .

وقضى بأن " معنى الأجرة المستحقة وفقا للمادة [٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة النزاع] لاتقتصر على الأجرة المثبتة بالعقد أو تلك المحددة بمقتضى قرار لجنة التقدير أو بموجب حكم صدر في الطعن عليه وانما يقصد بها ايضا ما جعله القانون في حكم الأجرة ، ومن ملحقاتها عملا بالقاعدة العامة المقررة [بالمادة ١٩ من ذات القانون المنطق على النزاع والمقابلة

للمادة ٢٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧] والتىتقضى بوجوب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما في حكمها كاملة الى المؤجر في موعد معين ، ومؤدى نص المادة [العاشرة من القانون المشار اليه] أن الأجرة تشمل الضرائب والرسوم التى لم يرد عليها الاعفاء بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ومن بينها رسم النظافة ، ويترتب على عدم الوفاء بها النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة وإذ اجازت المادة الثامنة من القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة للمجالس المحلية فرض رسم إجبارى يؤديه شاغلو العقارات المبنية بما لا يجاوز ٢٪ من القيمة الإيجارية فان حكم نكول الطاعن عن سداد هذا الرسم هو ذات حكم عدم سداد الأجرة وتعامل نفس معاملتها من حيث إدراجها في التكليف بالوفاء"

(الطعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٨ق جلسة ٢٨ فبراير ١٩٧٩ ص٦٥٦ جـ١)

(الطعن رقم ٢٣٩١لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٢٩ لم ينشر بعد)

وأنه " إذ كانت الدعوى قد أقيمت بطلب تحديد الأجرة القانونية ورد ما دفع زائدا عن فترة امتدت الى ما بعد العمل بالقانون ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة والقاضى بفرض رسم النظافة ، وكانت الأجرة القانونية تشمل الى جانب القيمة الإيجارية الضرائب التى لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والرسوم ومنها رسم النظافة وكان تحديد فروق الأجرة يقتضى خصم رسم النظافة ، بأعتبار أن المستأجر هو الملزم به فان الحكم المطعون فيه إذ اغفل اضافة رسم النظافة الى القيمة الإيجارية توصلا منه لتحديد الأجرة القانونية وأغفل خصمه ايضا من فروق الأجرة فانه يكون قد خالف القانون " (الطعن رقم ١٨٠٥ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٦ مارس ١٩٨٦ ص٣٦١ جـ١) .

ثانيا : قيمة استهلاك المياه :

تضمنت المواد من ٣٣ الى ٣٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أحكام الالتزام بقيمة استهلاك المياه وتوزيعها فيما بين شاغلى العقار ورتبت

المادة ٣٧ منه على التأخير في سداد قيمة استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار ويتعين الوفاء بها في ذات مواعيد سداد الأجرة .

عبء الالتزام بقيمة استهلاك المياه :

يقع عبء الالتزام بقيمة استهلاك المياه على عاتق شاغلى الأماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون أيا كان تاريخ إنشائها أو التى تقام بعد العمل به .

قواعد توزيع قيمة استهلاك المياه (م٣٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧)

توزيع قيمة استهلاك المياه وفقا للقواعد الآتيه :-

أ. قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحداتهم أن وجدت عدادات بجميع وحدات المبنى وفي حالة عدم تساوى قراءة العداد الرئيسى مع مجموع قراءات العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوى بين وحدات المبنى .

ب. إذا لم توجد عدادات فرعية بأية وحدة من وحدات المبنى فتوزع قيمة استهلاك المياه التى يسجلها العداد الرئيسى على الشاغلين بحسب حجرات كل وحدة الى عدد حجرات المبنى جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت .

ج. إذا وجدت عدادات فرعية ببعض وحدات المبنى دون البعض الآخر فتوزع قيمة استهلاك المياه التى يسجلها العداد الرئيسى بعد استنزال ما تسجله العدادت الفرعية على الشاغلين على الوجه المبين بالفقرة السابقة .

د. في الحالات التى يتم فيها توريد المياه عن طريق الجهة القائمة على ذلك يتحمل الشاغلون بقيمة استهلاك المياه وفقا لما يتم الاتفاق عليه بينهم وبين المؤجرين بما لا يجاوز ٧٪ من القيمة الإيجارية المحددة قانونا .

ويقع باطلا كل اتفاق يخالف القواعد سالفة الذكر .

وفي الحالات التى توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة أو حدائق أو مأوى أو جرجات أو محلات عامة أو أماكن تمارس فيها صناعة أو تجارة أو ما شابه ذلك من انشطة غير سكنية يصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه (م٣٦ من القانون المذكور) .

كما يتعين على المالك أن يطالب المستأجر بما يخصه من استهلاك فعلى للمياه وفقا للقواعد السابقة والا اعتبرت الأجرة متنازع فيها نزاعا جديا بما يبطل معه التكليف بالوفاء .

وقضى بأن " مفاد نص المادة ٣٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن المستأجر لا يلتزم بقيمة استهلاك المياه المتفق عليها في العقد وانما بقيمة مايخص الوحدة التى يشغلها من استهلاك فعلى وفق الاسس المبينة بالنص "

(الطعن رقم ٤١٠٦ لسنة ٦١ ق جلسة ١٧ يونيو ١٩٩٢ ص ٨٢٠ جـ١)

" وعدم التزام المستأجر بقيمة المياه إلا ما يخص الوحدة التى يشغلها من استهلاك فعلى م٣٣ من قانون٤٩لسنة ١٩٧٧ تأخر المستأجر في سدادها خضوعها لذات أحكام التأخير في الأجرة "

(الطعن رقم ٩٠٣٣ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٧/١٤ لم ينشر بعد)

وأن " إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بإخلاء الشقة محل النزاع على سند من تكرار امتناع المستأجر عن سداد قيمة استهلاك المياه دون مبرر بالرغم من عدم تقديم المطعون ضده الدليل على إخطار كل مستأجر بما يخصه من قيمة استهلاك المياه عن العقار جميعه خطأ وفساد في الاستدلال "

(الطعن رقم ٥٥٤ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٤ لم ينشر بعد)

وأن " معنى الأجرة المستحقة في المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى حلت محل المادة ٣٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا تقتصر على الأجرة المبنية في العقد أو تلك المحددة بمقتضى قرار لجنة التقدير وبموجب حكم

صدر في الطعن عليه وإنما يقصد بها ما جعله القانون في حكم الأجرة ومن ملحقاتها عملا بالقاعدة العامة المقررة في المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الاشارة والتى تقضى بوجوب أن يتم الوفاء بالأجرة و بما في حكمها كاملة الى المؤجر في موعد معين وكان مؤدى نص المادة ٢/٣٧ من القانون الاخير انه يترتب على التأخير في سداد قيمة استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار فان حكم نكول المستأجر عن سداد هذه القيمة هو ذات حكم عدم سداد الأجرة ويعامل نفس معاملته من حيث إدراجه في التكليف بالوفاء "

(الطعن رقم ١٦٦٠ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٨ نوفمبر ١٩٨٨ ص١٢٤١ حـ٢) .

وأن " قيمة استهلاك المياه من ملحقات الأجرة خلو التكليف بالوفاء من قيمة الاستهلاك الفعلى المستحق أثره بطلان التكليف "

(الطعن رقم ٤٧٨٥ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٥/٢١ لم ينشر بعد)

ثالثا : أجرة البواب:

أجرة الحارس أو البواب اعتبرتها محكمة النقض من ملحقات الأجرة التى يترتب على عدم وفاء المستأجر بحصته فيها ما يترتب على عدم الوفاء بالأجرة من آثار (تراجع الأحكام السابقة في ملحقات الأجرة)

وجاء نص المادة ٩ فقرة ٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (بتنظيم أجرة الحارس .

" مع عدم الاخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى يوزع الحد الادنى المقرر قانونا لأجر الحارس وفقا للبنود أ،ب،حـ من هذه المادة "

ضوابط توزيع اجر الحارس(البواب) :-

أ. بالنسبة للمبانى المنشأة حتى ٢٢ مارس ١٩٦٥ تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلى المبنى .

ب.بالنسبة للمبانى المنشأة بعد ٢٢ مارس ١٩٦٥ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون مناصفة بين الملاك وشاغلى المبنى .

ج.بالنسبة للمبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة١٩٧٧ تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلى المبنى .

وهى نفس الضوابط لتوزيع اعباء الترميم والصيانة .

وكانت المادة الاولى فقرة ب من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تحدد القيمة الإيجارية للاماكن الخاضعة لأحكامه على اساس ٣٪ من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاح والصيانة والادارة ثم صدر القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٤ في مادته الاولى فقرة ١ مقررا أنه يدخل في مصروفات الادارة المحسوبة ضمن القيمة الإيجارية المقدرة بمعرفة لجان التقدير اجر حارس المبنى (البواب) ولا يحق للمؤجر تحصيلها من المستأجر ولو نص عليها في عقد الإيجار .

ولما كان ما ورد بالمادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهو قانون لاحق قد تضمن تعديلا لحكم المادة ١ فقرة ب من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وللقرار التفسيرى الصادر بشأنها ومن ثم يكون ذلك القانون في مادته التاسعة قد تضمن حكما جديدا متعلقا بذات الحكم الوارد في المادة ١ فقرة ب من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وقراره التفسيرى بالالغاء الضمنى لها وبالتالى فان هذا التعديل يأخذ حكم القاعدة الآمرة من حيث سريانه على المراكز القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله الامر الذى لايعمل معه تبعا لذلك بأحكام المادة ١ فقرة ب من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ في شأن مقابل أجرة البواب ويعمل بما ورد بالمادة ٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ بالنسبة لجميع الأماكن المؤجرة عدا الأماكن الخاضعة لحكام القانون٤ لسنة ١٩٩٦ التى يسرى عليها أحكام القانون المدنى .

وقضى بأنه " من الاصول الدستورية المقررة وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن أحكام القوانين لا تسرى إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها وأنه يترتب عليها فيما وقع قبلها ، مما مؤداه عدم جواز انسحاب القانون الجديد على ما يكون قد وقع قبل العمل به من تصرفات أو تحقق من أوضاع إذ يحكم هذه وتلك القانون الذى كان معمولا به وقت وقوعها إعمالا لمبدأ عدم رجعية القوانين غير أن ذلك لا ينتقص من سريان أحكام القانون الجديد على ما يقع من تصرفات أو يتحقق من أوضاع ولو كانت مستندة الى علاقات سابقة عليه إعمالا لمبدأالاثر المباشر للقانون ، مادامت تلك القواعد والأحكام الجديدة غير متعلقة بالنظام العام أما إذا استحدث القانون الجديد أحكاما متعلقة بالنظام العام فانها تسرى بأثر فورى على المراكز والوقائع القانونية وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله وكان من المقرر في قوانين ايجار اماكن أن الأحكام الخاصة بتحديد الأجرة والامتداد القانونى وتعيين اسباب الإخلاء قواعد آمرة ومتعلقة بالنظام العام ومن ثم فانها تسرى بأثر فورى على جميع المراكز والوقائع القائمة والتى لم تستقر نهائيا وقت نفاذها ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل بها ، وإذا صدر قانون لاحق تضمن تعديلا في تشريعات ايجار الأماكن كان من شأنه استحداث حكم جديد متعلق بذاتية تلك القواعد الموضوعة الآمرة سواء بالإلغاء أو التغيير اضافة أو حذفا فانه هذا التعديل يأخذ حكم القاعدة الآمرة من حيث سريانه بأثر فورى على المراكز والوقائع وقت نفاذه "

(الطعن رقم ٩٠ لسنة ٥١ ق جلسة ٢١ ديسمبر ١٩٨٧ ص١١٤١ جـ١)

(الطعن رقم ٩٩ لسنة ٥٥ ق جلسة ٣١ يناير ١٩٩٠ ص ٣٧٩ جـ ١)

وأن " صدور القانون ١٣٦ لينة ١٩٨١ متضمنا النص على تحمل المستأجر مع المؤجر تكاليف أعمال الترميم أو الصيانة الدورية والعامة بنسب متفاوتة حسب تاريخ إنشاء المبنى م ٩ من قانون١٣٦ لسنة ١٩٨١ أمر متعلق

بالنظام العام وجوب تطبيق حكمه بأثر فورى على مالم يستقر من المراكز القانونية " (الطعن رقم ١٠٨٤ لسنة ٥٦ ق جلسة ٨ ابريل ١٩٨٧ ص ٥٥٨ حـ١)

ويجوز للمالك والمستأجر الاتفاق على مقابل أجرة الحارس خلافا للقواعد المتقدمة بشرط إلا يتضمن الاتفاق تحايلا على قواعد الأجرة بزيادتها عن الحد الاقصى المقرر بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتشريعات التى سبقته لأن مثل هذا الاتفاق إذا تضمن تحايلا على أحكام تحديد الأجرة يعد باطلا بطلانا مطلقا من النظام العام .

وقضى بان " من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المؤجر إذا اعطى مزايا مستقلة عن العين المؤجرة فان مقابلها يبقى حرا غير خاضع لقوانين تحديد الأجرة فإذا اتفق الطرفان على مقابل لهذه المزايا المستقلة عن أجرة العين المؤجرة وجب إعمال اتفاقهما مالم يثبت أن القصد منه التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير وعلى ذلك فانه يجوز للطرفين الاتفاق على تعديل مقابل المزايا زيادة أو نقصا كما يجوز لأيهما أن يلجأ الى القضاء لتعديلها إلا لأسباب يقررها القانون أو إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها ترتب على حدوثها أن يصبح تنفيذ الالتزام التعاقدى بشأنها مستحيلا أو مرهقا له حيث يهدده بخسارة فادحة طبقا لنص المادة ١٤٧ من القانون المدنى لما كان ذلك وكان الثابت أن المطعون ضده قد التزم بعقد الإيجار بان يدفع للطاعن مبلغ اربعين قرشا قيمة ما يخصه من احر بواب العقار الكائن به الشقة استئجاره وهو التزام مقابل ميزة مستقلة عن احرة العين المحددة في العقد بمبلغ ٤٦,٨٩٦ جنيه سنويا فان الاتفاق بشأنه يكون قابلا للتعديل اتفاقا أو قضاءا على نحو ما سلف وإذ كان الطاعن قد استند في دعواه على المطعون ضده بزيادة ما يدفعه الاخير من قبل احرة البواب الى صدور قوانين رفعت الحد الادنى لأجرة كعامل وكانت قد صدرت تباعا القوانين

٦٤سنة١٩٧٤ : ١٢٥ سنة ١٩٨١ ، ١١٩ سنة ١٩٨١ ، برفع الحد الادنى لاجر العامل على النحو المبين بهذه القوانين وهى من النظام العام وقد يترتب على تطبيقها أن يصبح تنفيذ الطاعن لالتزامه بشأن مزية البواب مرهقا باعتبار أن تشريعات رفع الحد الادنى لاجرة العامل تعد من قبيل الحادث الطارئ في حكم المادة ١٤٧ من القانون المدنى فان الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض دعوى الطاعن لما أورده بمدوناته من أن "أحكام تحديد اجرة الأماكن الواردة في التشريعات الاستثنائية تتعلق بالنظام العام ومن ثم فلا يجوز رفعها تطبيقا لأية قاعدة قانونية ينص عليها قانون آخر يكون بتلك الاسباب قد أخطأ في تطبيق القانون إذ اعتبر مقابل الميزة التى يعطيها المؤجر للمستأجر والمستقلة عن أجرة العين جزء من الأجرة القانونية لها وحجبه ذلك عن بحث مدى أحقية الطاعن في طلب زيادة مقابل أجرة البواب وهو ما يعيبه بما يوجب نقضه " .

(الطعن رقم ٤١٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٨ فبراير ١٩٨٨ ص ٢٦٤ ج١) .

ويترتب - اخذا بما استقرت عليه أحكام محكمة النقض من أن أجرة البواب تعد من ملحقات الأجرة - على عدم الوفاء بحصة المستأجر في أجرة البواب ما يترتب على عدم الوفاء بالأجرة من آثار إلا انه يتعين أن يتضمن التكليف بالوفاء بها حصة المستأجر الفعلية مبينا بها المبلغ المطالب به تحديدا وتطبيقا لضوابط التوزيع الواردة بالمادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

ويرجع في شأن أجرة البواب والحد الادني لها الى قوانين العمل والتأمينات الاجتماعية .

وأجر الحارس لا يضاعف مع الأجرة إعمالا لنص المادة ١٥ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ .

رابعاً : مايخص المستأجر من تكاليف الانارة وتشغيل المصعد :

كانت المادة الاولى فقرة ب من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تحدد القيمة الإيجارية للاماكن الخاضعة لأحكامه على اساس ٣٪ من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال ومصرفات الاصلاح والصيانة والادارة وصدر القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٤ مادة١/ب متضمنا دخول مقابل نور المدخل والسلم ومصروفات تشغيل المصعد وصيانته ضمن مصروفات الادارة المحسوبة ضمن القيمة الإيجارية المقدرة بمعرفة لجان التقدير ولا يحق المؤجر تحصيلها من المستأجر ولو نص عليها في عقد الإيجار .

وجاء نص المادة ١١ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بأن " لا تدخل في تحديد الأجرة المنصوص عليها في المادة السابقة (أى التى تدخل في تقدير أجرة المبانى) قيمة استهلاك التيار الكهربائى لأنارة السلم أو لتشغيل المصعد أو المصاعد أو أجرة العاملين القائمين على تشغيلها .

ويلتزم ملاك المبانى الخاضعة لأحكام هذا الفصل بتركيب عداد مستقل لكل من إنارة السلم وتشغيل المصعد .

وتوزع قيمة استهلاك التيار الكهربائى التى يسجلها العداد على شاغلى وحدات المبنى بنسبة عدد حجرات كل وحدة الى عدد حجرات المبنى جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة .

على انه بالنسبة لقيمة استهلاك التيار الكهربائى اللازم لتشغيل المصعد أو الحد الادنى لأجر العاملين القائمين على تشغيلها فيقتصر توزيعها على الادوار التى يقف بها المصعد عدا الدور الأول والأرضى "

وسوف نتناول أحكامها على النحو التالى :-

أولاً : تكاليف إنارة مدخل العقار والسلم :

نرى أخذا بما ذهبت اليه أحكام محكمة النقض من اعتبار تكاليف الانارة للسلم ومدخل العقار من ملحقات الأجرة وتأخذ حكمها من حيث آثار عدم الوفاء بها انه يترتب الإخلاء على عدم سداد حصة المستأجر في ثمن الكهرباء المستهلكة فيها.

ويسرى هذا الاثر على جميع الأماكن الخاضعة لأحكام تشريعات الاسكان الاستثنائية بما فيها الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تأسيسا على أن ما ورد بالمادة ١١ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد تضمن أحكاما آمرة في هذا الشأن وتعين إعمالها بأثر فورى على جميع الوقائع والمراكز القائمة والتى لم تستقر نهائيا وقت نفاذها ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل بهذا القرار الصادر باللائحة التنفيذية للقانون الاخير وبالتالى عدم إعمال أحكام المادة ١/ب من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والقرار التفسيرى رقم ١ لسنة١٩٦٤ .(يراجع ما سبق في خصوص أجرة البواب)

وقضى بأن " آثار العقد خضوعها كأصل لأحكام القانون الذى أبرم في ظله الاستثناء سريان أحكام القانون الجديد متى كان متعلقا بالنظام العام قوانين ايجار الأماكن وقرارتها التنفيذية سريانها بأثر مباشر على عقود الإيجار السارية ولو كانت مبرمة قبل العمل به"(الطعن ٥٧٥ لسنة ٥٦ ق جلسة ٩ مايو ١٩٩٠ ص ٨٩ حـ٢)

ونرى أنه يعد من ملحقات الأجرة ثمن الكهرباء اللازمة لتشغيل مواتير رفع المياه الى الخزانات العمومية بالعقار لتماثلها مع كهرباء إنارة السلم أو مدخل العقار وتوزع تكاليف الكهرباء لهذه الاغراض بالضوابط الواردة بالمادة ١١ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة١٩٨١ .

ولا يلزم بمقابل استهلاك الكهرباء لهذه الاغراض سوى المستأجرين الذين ينتفعون بها أما من لم ينتفع بها فلا يلزم بمقابلها إلا بموافقته كما هو

الحال بالنسبة للمحلات التى لاتستعمل سلم العقار وتلك التى تكون واجهاتهـا غير ملاصقة لمدخله ، إلا انه إذا كان استهلاك المياه بالنسبة لهـذه الأمـاكن يتـم عـن طريـق الخزانـات العمومية للعقار ولا تستعمل توصيـلات خاصـة فـان مستأجرها يلتزم بمقابل استهلاك التيار الكهربائى اللازم لتشغيل مواتير رفع المياه

ثانيا تكاليف استهلاك التيار الكهربائي لتشغيل المصعـد والحـد الادنـى لأجـر العاملين به :-

تضمنت أحكام وضوابط توزيع قيمة استهلاك التيـار الكهربـائى الـلازم لتشغيل المصاعد أو الحد الادنى لأجر العاملين القائمين على تشـغيلها المـادة ١١ فقرة ٤ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ويقتصر توزيعهـا علـى الادوار التى يقف بها المصعد عدا الدور الاول والأرضى .

ونرى أن تلك التكاليف تعد من ملحقات الأجـرة ويـترتب علـى عـدم الوفاء بها ما يترتب على عدم الوفاء بالأجرة من آثار لأنها تتماثل مـع تكـاليف الانارة وأجر الحارس ويصعب التفرقة بين تلـك الحـالات مـن حيـث آثـار عـدم الوفاء بمقابلها .

ويرجع في الحد الادنى لاجر عامل تشغيل المصعد أو المصاعد الى قوانين العمل والتأمينات الاجتماعيـة وتوزيـع تكلفـة تشـغيل المصعـد بـذات الضوابـط الواردة بالمادة ١١/٣ من اللائحة التنفيذية بمعنى أن يتضمن التكلفـة بالوفـاء بهـا ما يخص العين من مقابل وفقا للتوزيـع السـابق ومحـددا بـه المبلـغ استقلالا والا تضمن التكليف أجرة متنازع فيها جديا مما يبطله ويجعله حابط الاثر .

وتسرى هذه الأحكام على الأماكن التـى تسـتعمل المصعـد فقـط عـدا الـدورالاول والارضـى كمـا تسـرى هـــذه الأحكام على جميع الأماكن ومنها

الخاضعة لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ باعتبار أن تلك أحكاما آمرة متعلقة بالنظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها وتسرى بأثر فورى على جميع الوقائع سواء السابقة على صدوره أو اللاحقة عليه .

وقضى " بوجوب توزيع تكاليف المصعد على الوحدات المتنفعة به تحميل باقى الوحدات غير المنتفعة به خطأ "

(الطعن رقم ٢٢٨٦ لسنة ٥١ ق جلسة ٢١ أكتوبر ١٩٩٠ ص ٥٣٦ حـ٢) .

حالة تركيب المصعد بعد التأجير :-

المصعد لا يعتبر من المزايا أو التحسينات التى يقوم المؤجر بتركيبها بالعين المؤجرة بعد التأجير والتى لا يلزم المستأجر بمقابلها إلا بموافقته لان أحكام القانون رقم ٧٨لسنة١٩٧٤ في شأن المصاعد الكهربائية الزم الملاك بتركيب المصاعد الكهربائية في المبانى التى لا يقل ارتفاع ارضية أعلادور فيها عن ١٤ متر من منسوب الشارع وبالتالى فان المستأجر يلزم بتكاليف تركيب المصعد سواء تم تركيبه قبل التأجير أو بعده ومن باب أولى إنارته وتشغيله .

وقضى بان " التزام المؤجر بادخال المصعد في المبانى المرخص بها أو التى يقوم بتعليتها بعد تاريخ العمل بقرار وزير الاسكان المرافق رقم ٦٥١ لسنة ١٩٧٠ (المنطق على واقعة الدعوى) متى توافرت شروطه أثره التزام المستأجر بأداء مقابل هذه الميزة سواء تم تركيب المصعد قبل شغله العين المؤجرة أم بعده . "

(الطعن رقم ١٨٤٧ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٤ مارس ١٩٩١ ص٧٤٩ حـ١)

والحكمة من ذلك أن المشرع اوجب تركيب المصعد في تلك الحالات كما أوجب تقدير قيمة المصعد على حده واضافة قيمة ما تقدره مقابل الانتفاع بها الى الأجرة السابق تحديدها والمادة ٢/١٧ من القرار الوزارى

٩٩ لسنة ١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبالتالى يعتبر مقابل هذه الميزة جزء لا يتجزأ من الأجرة .

وتكاليف الانارة أو تشغيل المصعد لاتضاعف مع الأجرة ولكن يلزم المستأجر بما يخص وحدته من المقابل الفعلى لها .

حصة المستأجر في تكاليف الترميم والصيانة والصرف الصحي لاترتب الإخلاء :-

اتجهت محكمة النقض في أحكام عديدة لها الى أن تكاليف اعباء الترميم والصيانة والصرف الصحى لا يترتب على عدم سداد المستأجر لها الإخلاء لانها لا تأخذ حكم الأجرة ولا تعتبر من ملحقاتها .

وقضى بانه " اذ كانت المادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أجازة للمؤجر أن يطلب اخلاء المستأجر إذا لم يقم بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكاليفه بذلك فان مؤدى ما تقدم انه إذا قام المستأجر بالوفاء بالأجرة وتراخى في سداد حصته في تكاليف الترميم أو الصيانة الدورية والعامة لا يترتب عليها اخلاؤه لان هذا الجزاء قاصر على حالة تأخر المستأجر في سداد الأجرة دون تكاليف الترميم أو الصيانة التى لا تأخذ حكمها ولا يترتب على التراخى في الوفاء بها ذات الآثار "

(الطعن رقم ١٠٨٤ لسنة ٥٦ ق جلسة ٨ ابريل ١٩٨٧ ص٥٥٨ حـ١)

(الطعن رقم ٢٠٠ لسنة ٥٣ ق جلسة ٣١ مايو ١٩٨٩ ص٤٨٦ حـ١)

وأن " المقرر في قضاء هذا المحكمة انه استحدث المشرع في المادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن ايجار إلا ماكن حكما يقضى بتوزيع اعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني والتى يدخل ضمنها مصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحى بين المالك وشاغل المبنى وفقا للنسب المحددة بهذه المادة إلا أن التكاليف التى يلتزم بها المستأجر تطبيقا

لهذا النص لا تدخل ضمن القيمة الإيجارية المحددة للعين المؤجرة بل تعد التزاما مستقلا عن التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة في المواعيد المقررة قانونا فلا يترتب على التأخير في سدادها ما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار ذلك أن المشرع لو أراد أن يسوى بين أثر تخلف المستأجر عن الوفاء بكل من هذين الالتزامين ما أوعزه النص على نحو ما نص عليه صراحة في المادتين ١٤ ،٣٧ من قانون ايجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من انه يترتب على عدم وفاء المستأجر بالضرائب العقارية والرسوم المستحقة وقيمة استهلاك المياه ما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه باخلاء عين النزاع على سند من تخلف الطاعن عن الوفاء بقيمة ازالة مخلفات الصرف الصحى المتفق عليها بعقد الإيجار المؤرخ في ١٩٨٢/٣/١ ، على الرغم من انه لا يجوز للمؤجر طلب الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بقيمة إزالة مخلفات الصرف الصحى فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون "

(الطعن رقم ١٢٤٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٥ مارس ١٩٩٠ ص٧٧٩ جـ ١)

(الطعن رقم ٤١٠٦ لسنة ١٩٦١ ق جلسة ١٧ يونيو ١٩٩٢ ص ٨٢٠ جـ١)

(الطعن رقم ٣٠٥ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٥/١٢/٢١ لم ينشر بعد)

ونرى انه يترتب على اتجاه محكمة النقض المذكور عدم جواز اخلاء المستأجر للتخلف عن سداد تكاليف الترميم والصيانة حتى ولو التزم بمقابلها في عقد الإيجار اوفى اتفاق لاحق على اساس ورود اسباب الإخلاء على سبيل الحصر وليس من بينها هذا السبب .

ونحن لا نؤيد هذا الاتجاه من جانب محكمة النقض حيث رتبت أحكامها الإخلاء لعدم الوفاء بملحقات الأجرة الأخرى كأجرالحارس أو ثمن الكهرباء رغم خلو نصوص تشريعات الاسكان من جزاء الإخلاء كأثر مترتب على عدم سدادها بنصوص صريحة وان كان الامر في حالة تكاليف الترميم والصيانة وأجر الحارس قد تضمنت أحكامها وتوزيع مقابلها وفقا لتاريخ

انشاء المبنى قد شملها نص واحد هو المادة ٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبالتالى نرى عدم وجود اساس للتفرقة بين تلك الحالات .

التخلف عن سداد فوائد الأجرة لا يرتب الإخلاء :-

كان نص المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يرتب الإخلاء لعدم سداد فوائد الأجرة بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تمام السداد إلا أن نص المادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن بعده نص المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد خلا كل منهما من شرط سداد فوائد الأجرة لتوفي الحكم بالإخلاء نزولا على حكم المادة الثانية من الدستور والتى جعلت الشريعة الاسلامية مصدرا اساسيا للتشريع وقد استقرت أحكام محكمة النقض على عدم جواز اخلاء المستأجر لعدم سداد فوائد الأجرة بالنسبة لجميع الوقائع سواء السابقة على صدور القانونين المذكورين أو اللاحقة لصدورهما .

وقضى بأن " دعوى اخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة جواز توقيه الحكم عليه بالإخلاء بسداده الأجرة والمصاريف والنفقات الفعلية دون الفوائد لامحل لإعمال أحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى ابرم عقد الايجار في ظله والذى كان يوجب أداء الفوائد "

(الطعن رقم ١٤١١ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٤/١٢ ص١١٠٢ جـ١)

وقضى " بعدم جواز الحكم بالإخلاء استنادا الى عدم سداد الفوائد على الأجرة

المتأخرة(ق٤٩لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة النزاع) وإعمالا لحكم الشريعة الاسلامية والدستور علة ذلك سريان هذا الحكم بأثر فورى على المراكز القانونية وقت نفاذه وان كانت ناشئة قبله طالما لم تستقر بحكم نهائى لتعلقه بالنظام العام " (الطعن رقم ٧٥٤ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٧ فبراير ١٩٨٢ ص ٢٥٤جـ١)

وأن " المشرع استحدث تعديلا في نص المادة ٣١/أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يقضى بان ما يلزم المستأجر بأدائه توفيا للحكم بالإخلاء هو الأجرة والمصاريف والنفقات وذلك دون الفوائد التى كان يشملها القانون السابق مما مفاده أن المشرع لم يجعل من اداء الفوائد شرطا لتوفى الإخلاء بحيث لم يعد التخلف عن سدادها في هذه الحالة سببا من اسباب الإخلاء وقد نهج المشرع نفس المنهج في المادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولما كان النص المستحدث متعلق بالنظام العام فانه يسرى بأثر فورى على المراكز والوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله وبالتالى يكون هو الواجب التطبيق على الواقعة موضوع الدعوى لما كان ذلك وكان الثابت من تقرير الخبير المنتدب أن مبلغ الايجار الذى طلب الإخلاء لعدم الوفاء به يتضمن الفوائد بواقع ٧٪ وان الحكم المطعون فيه لم يستبعد تلك الفوائد من هذا المبلغ حتى يتبين ما إذا كان الطاعن متخلفا عن الوفاء بالأجرة من عدمه فانه يكون قد خالف القانون " (الطعن رقم ٥٥٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٣يناير ١٩٨٤ ص ٢٦٧ حـ١)

محل وكيفية الوفاء بالأجرة

إذا اتفق في عقد الايجار على أن يكون محل الوفاء بالأجرة في موطن المؤجر أو لدى وكيله فان المستأجر يلتزم بما اتفق عليه في العقد ويعتبر مخلا بالتزامه في الوفاء بالأجرة إذا تقاعس عن الوفاء بهذا في المكان المتفق عليه أما إذا خلا العقد من مكان الوفاء بالأجرة فالاصل فيه أن يكون موطن المدين وهو المستأجر وإزاء خلو تشريعات الاسكان الاستثنائية من تحديد محل الوفاء بالأجرة فاحكام القانون المدنى هى الواجبة الاعمال .

" الوفاء بالدين الاصل فيه أن يكون في محل المدين عدم اشتراط الوفاء بالأجرة في موطن المؤجرة تقاعس الآخير عن السعر الى موطن المستأجر لاقتضاء الأجرة عند حلول الاجل وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء بها في موطنه - مؤداه- عدم اعتبار المستأجر مخلا بألتزامه بالوفاء بالأجرة المادتان ٣٤٧،٥٨٦/٢ مدنى " (الطعن رقم ٧٠٦٩ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٤/٨ لم ينشر بعد) .

و" النص في الفقرة الثانية من المادة ٥٨٦ من القانون المدنى على أن يكون الوفاء بالأجرة في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك وفي الفقرة الثانية من المادة ٣٤٧ من القانون ذاته على انه إذا لم يكن محل الالتزام شيئا معينا بالذات يكون الوفاء في المكان الذى يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء أو في المكان الذى يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقا بهذه الاعمال يدل على أن الاصل في تنفيذ الالتزام أن يكون الوفاء بالدين في محل المدين إلا إذا اتفق على خلاف ذلك ومن ثم فان النص في عقد الايجار على الشرط الفاسخ الصريح عند تخلف المستأجر عن سداد الأجرة مع عدم اشتراط أن يكون الوفاء في موطن المؤجر لا يعفى هذا الاخير من السعى الى موطن المستأجر لاقتضائها عند حلول ميعاد استحقاقها فان قام بذلك وامتنع المستأجر عن السداد بدون حق اعتبر متخلفا عن الوفاء وتحقق نسخ العقد بموجب الشرط أما إذا ابى المؤجر السعى الى موطن المستأجر عند

حلول الاجل عد ذلك بمثابة رفض لاستيفاء الأجرة دون مبرر فلا يرتب الشرط أثره في هذه الحالة لما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة من انه إذا تسبب الدائن بخطئه في عدم تنفيذ المدين لالتزامه وجب على القاضى التجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقى ولا يبقى للدائن سوى الفسخ القاضى طبقا للمادة ١٥٧ من القانون المدنى ، لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك في صحيفة استئنافه بعدم تحقق الشرط الفاسخ الصريح لان المطعون ضدها الاولى لم تسع الى موطنه لاقتضاء اقساط الأجرة في موعد استحقاقها ، وخلت أوراق الدعوى مما يدل على أن اتفاقا قد تم على الوفاء بالأجرة في موطن المؤجرة فان الحكم المطعون فيه إذ أعمل أثر الشرط الفاسخ الصريح المنصوص عليه في العقد دون أن يعرض لهذا الدفاع الجوهرى فانه يكون معيبا بالقصور في التسبب الذى ادى الى الخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه جزئيا في خصوص ما قضى به بفسخ عقد الايجار موضوع النزاع ، ولا يغير من ذلك ما تضمنه عقد الايجار من تحديد موطن لكل طرفيه " يكون محل اعتبار في كل أعلان يتعلق بسريان العقد أو فسخه أو طرد المستأجر " وما نص فيه من أن " ذمة المستأجر لا تبرأ من دين الأجرة إلا بحصوله على إيصال بخط المؤجرة وتوقيعها " لان ذلك لا يفيد الاتفاق على الوفاء بالأجرة في غير موطن المدين أو مركز أعماله "

(الطعن رقم ١٦١٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ٢٠ ديسمبر ١٩٩٠ص٩٧٤ جـ٢) .

كيفية الوفاء بالأجرة في حالة تعنت المؤجر في استلامها :

الوفاء بالالتزام ومنه دين الأجرة نظم طريقته المادتين ٣٣٩،٣٣٨ من القانون المدنى والمادتين ١/٤٨٧ ، ١/٤٨٨ من قانون المرافعات والمادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وللمدين المستأجر الخيار بين أى من هذه الطرق بشرط توافر حالات كل منهما وإجراءات صحتها وإلا كان الوفاء في

حالة تخلف أيهما غير مبرئ لذمته من دين الأجرة وسوف نتناول هذه الطرق على النحو التالى .

أولاً : الوفاء بالايداع مباشرة دون العرض :-

نصت المادة ٣٣٨ من القانون المدنى على أنه " يكون الايداع أو ما يقوم مقامه من إجراء جائزاً ايضا إذا كان المدين يجهل شخصية الدائن أو موطنه أو كان الدائن عديم الأهلية أو ناقصها ولم يكن له نائب يقبل عنه الوفاء ، أو كان الدين متنازعا عليه بين عدة أشخاص أو كانت هناك أسبابا جدية أخرى تبرر هذا الاجراء "

وجواز الوفاء مباشرة بالأجرة المستحقة بالإيداع الذى لم يسبقه عرض على الدائن (المؤجر) مشروط بالشروط التىحددتها المادة ٣٣٨ من القانون المدنى ومنها وجود أسباب جدية تبرر له هذا الاجراء ومنها على ما استقرت عليه احكام النقض إذا كان المدين يطالب بالتزام مقابل لم يتيسر له استيفاءه قبل تنفيذ التزامه .

ويجوز أن يكون الايداع مقترنا بشرط من جانب المستأجر بشرط أن يكون للمستاجر أحقية في فرض هذا الشرط والا اعتبر الايداع غير مبرئ لذمته.

وتوافر هذه الشروط من عدمه من مسائل الواقع التى تخضع للسلطة التقديرية لمحكمة الموضوع دون معقب عليها طالما كان استخلاصها سائغا وله ما يبرره في الأوراق .

وقضى بأنه " يدل نص المادة ٣٣٨ مدنى وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة على أن للمدين الوفاء بدينه عن طريق ايداعه مباشرة دون عرضه على الدائن إذا كانت هناك اسبابا جدية تبرر ذلك ومن هذه الاسباب حالة ما إذا كان المدين يطالب بالتزام مقابل لم يتيسر له استيفاؤه قبل تنفيذ التزامه " .

(الطعن رقم ١٠٨٣ لسنة ٥٠ ق جلسة ٢١ فبراير ١٩٨٤ ص ٥١٢ حـ١)

(الطعن رقم ٨٥٥ لسنة ٥٢ ق جلسة ٤ ديسمبر١٩٨٦ ص ٩٤٢ حـ٢)

(الطعن رقم ٦٩ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٨ مايو ١٩٩٢ ص ٦٨٥ حـ١)

وأنه " لا يمنع من صحة الايداع أن يكون معلقا على شرط يحق للمدين فرضه"

(الطعون السابقة والطعن رقم ٦٥٤ لسنة ٤٥ ق جلسة ٢٥ مايو ١٩٧٨ ص ١٣٢٨حـ١)

ويتعين على المستأجر إذا اختار هذا الطريق للوفاء بدين الأجرة إنذار الدائن (المؤجر) بحصول الايداع لتسلم المبلغ المودع ولا يشترط استصدار حكم قضائى بالايداع .

" استصدار المدين حكما من القضاء بالايداع وفقا للمادة ٣٣٦ من القانون المدنى لا يعد من الشروط الحتمية فيجوز للمدين إيداع الشئ المعين بذاته مع إنذار الدائن بتسليمه على أن يخضع الأمر بعد ذلك لرقابة القضاء عند المنازعة في صحة الوفاء "(الطعن ٢٣٥٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٢ مارس ١٩٨٧ ص ٣٧٢ حـ ١)

ثانيا : الوفاء بالأجرة بالعرض الحقيقي الذى يليه إيداع :

قضت المادة ٣٣٩ مدنى بأنه " يقوم العرض الحقيقى بالنسبة الى المدين مقام الوفاء إذا تلاه ايداع يتم وفقا لأحكام قانون المرافعات أو تلاه أى إجراء مماثل وذلك إذا قبله الدائن أو صدر حكم نهائى بصحته "

ونصت المـادة ٤٨٧ /١ مرافعـات عـلى أن " يحصـل العـرض الحقيقـى بإعلان الدائن على يد محضر ويشتمل محضر العرض علـى بيـان الشـئ المعـروض وشروط العرض وقبول المعروض أو رفضه "

والمادة ١/٤٨٨ منه على انه " إذا رفض العرض وكان المعـروض نقـودا قام المحضر بإيداعها خزينة المحكمة في اليوم التالى لتاريخ المحضر على الاكثر و على المحضر أن يعلن الدائن بصورة مـن محضـر الايـداع خـلال ثلاثـة ايـام مـن تاريخه"

فإذا لم يتوافر المبرر الجدى للإيداع الذى لم يسبقه عرض وفقـا للمـادة ٣٣٨ مدنى يجوز للمدين الوفاء بـالدين للدائن أو نائبـه بعرضـه عرضـا حقيقيـا ويكون الوفاء لغيرهما غير مـبرئ للذمـة ، أمـا عـرض الأجـرة فيكـون بـإعلان الدائن أو نائبه على يد محضر إلا انه لا يشترط الإعلان لشخص الدائـن أو نائبـه وإنما يكفى صحة الإعلان طبقـا للقواعـد العامـة في إعـلان الأوراق وإذا رفـض العرض بعد الإعلان به تعين على المحضر إيداع المبلغ خزينـة المحكمـة في اليـوم التالى للإعلان علـى الاكـثر وتعـين أن يعقـب الإيـداع اعـلان الدائـن (المؤجـر) بصورة من محضر الايداع خلال ثلاثة ايام على الاكثر .

وإذا تخلفت إحدى الشروط الموضوعية - كالعرض الحقيقى أو الشـكلية المتعلقة بالإعلان بالعرض أو اعـلان محضـر الايـداع خـلال الميعـاد المحدديكـون الاجراء باطلا لعدم تحقق الغاية منه أما إذا تحققت الغاية من الاجراء وهو اعـلان الدائن بالعرض أو الايداع فلا يحكم بالبطلان عملا بنص المـادة ٢٠ مـن قـانون المرافعات .

وقضى بأن " الاصل أن الوفاء لغير الدائن أو نائبه لا يكون نافذا في حق الدائن ولا ينقضى به الدين أو تبرأ به ذمة المدين مالم ينص القانون على غير ذلك" (الطعن رقم ٨٤٤ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٨ إبريل ١٩٨٩ ص١٢١حـ٢)

و " العرض الحقيقى الذى يتبعه الايداع سواء أكان هذا العرض على يد محضر أو أمام المحكمة وقت المرافعة هو الوسيلة القانونية المبرئة للذمة ومن ثم يتعين أن تتوافر فيه الشروط المقررة في الوفاء المبرئ للذمة ومنها أن يتم العرض على صاحب الصفة في استيفاء الحق "

(الطعن رقم ٤٩٩ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٣ فبراير ١٩٨٩ ص٦١٣ حـ١) .

و " العرض الحقيقى الذى يتبعه الايداع هو الوسيلة القانونية لإبراء ذمة المدين ومن ثم يتعين أن تتوافر فيه الشروط المقررة في الوفاء المبرئ للذمة ومنها أن يتم العرض على صاحب الصفة في استيفاء الحق ، لما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن عرض المبلغ المذكور في الجلسة على محامى المطعون ضده في غيبة موكله وإذ كان قبول العرض يعتبر من التصرفات القانونية التى لا يجوز للمحامى مباشرتها إلا إذا كان مفوضا فيها في عقد الوكالة وكان الثابت من سند وكالة محامى المطعون ضده انه غير مفوض في قبول العرض فان هذا العرض يكون قد تم على غير ذى صفة في استيفاء الحق. ويكون الايداع اللاحق استنادا اليه غير مبرء للذمة "

(الطعن رقم ١٣٨٦ لسنة ٥١ق جلسة ١٤ مارس ١٩٨٣ ص٦٧٩ حـ١).

وأنه " إذا كان محضر الايداع لم تسبقه إجراءات العرض الحقيقى المنصوص عليها في المادتين ٤٨٨،٤٨٧ من قانون المرافعات والمادتين ٣٣٤ ، ٣٣٩ من القانون المدنى مما لا يعتبر وفاء مبرئا للذمة "

(الطعن رقم ٤٦٠ لسنة ٤٢ ق جلسة ٥ يناير ١٩٧٧ ١٧٤ حـ١)

وأن " النص في الفقرة الاولى من المادة ٤٨٧ من قانون المرافعات على أن " يحصل العرض الحقيقي بأعلان الدائن على يد محضر ويشمل محضر الإعلان على بيان الشئ المعروض وشروط العرض وقبول المعروض أو رفضه ، يدل على أن كل ما اشترطه المشرع لحصول العرض أن يتم بإعلان الدائن به على يد محضر وإذ لم يضع المشرع قواعد خاصة لاعلان الأوراق المتضمنة عرضا بالوفاء فانه يسرى في شأنها القواعد العامة في اعلان الأوراق بمعرفة المحضرين ومنها ما تنص عليه المادة العاشرة من ذات القانون على أن " تسلم الأوراق المطلوب إعلانها الى الشخص نفسه أو في موطنه ... وإذا لم يجد المحضر الشخص المطلوب إعلانه في موطنه كان عليه أن يسلم الورقة الى من يقرر انه وكيله أو انه يعمل في خدمته أو انه من الساكنين معه من الازواج والاقارب والأصهار " ومن ثم فان العرض الحقيقي يكون صحيحا إذا تم اعلانه وفقا لما تقدم حتى لو كان المخاطب معه شخص آخر غير الدائن أو كان غير مفوض في استلام الدين فإذا رفض العرض ، وأيا كان سبب رفضه وكان المعروض نقودا قام المحضر بإيداعها خزانة المحكمة في اليوم التالى لتاريخ المحضر على الاكثر طبقا لما أوردته المادة ٤٨٨ من القانون المشار إليه ولا يؤثر في صحة العرض والايداع خصم رسم الايداع من المبلغ المعروض طالما أن رفض العرض لم يكن هناك ما يسوغه"

(الطعن رقم ٤٣٧ لسنة ٥٧ ق جلسة ١١ يونيو ١٩٨٩ ص٥٦٦ حـ٢) .

الوفاء بالشيك :ـــ

" من المقرر أن سحب الشيك لا يعتبر وفاء مبرئا لذمة ساحبه إذ أن الالتزام المترتب في ذمته لا ينقض إلا بقيام المسحوب عليه بصرف قيمة

الشيك للمستفيد " (الطعن رقم ٧٤٤ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٦ إبريل ١٩٨٤ ص ٩٩٥ جـ١)
(الطعن رقم ٢٧٥٩ لسنة ٥٨ ق جلسة ٢١ يناير ١٩٩٣ ص٢٨٥ جـ١)

وان " العرض لا يقوم مقام الوفاء المبرئ للذمة من المبلغ المعروض على ما تقضى به المادة ٣٣٩ من القانون المدنى والمادة ٤٨٩ من قانون المرافعات إلا إذا تلاه ايداع المبلغ خزانة المحكمة ، ولما كانت الطاعنه قد اكتفت بعرض الشيك على المطعون ضدها بالجلسات ثم احتفظت به بعد أن رفضت الاخيرة قبول هذا العرض فانها لا تكون قد اوفت بقيمته للطاعن "
(الطعن رقم ٧٤٤ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٦ ابريل ١٩٨٤ ص٩٩٥ جـ١)

وأنه " إذ كان الطاعن وهو المستأجر هو المكلف بتقديم الدليل على سداده كامل الأجرة المستحقة في ذمته وما تكبده المؤجر المطعون ضده الاول من مصروفات ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف فلا يسوغ له قلب عبء الاثبات والتمسك بسحبه شيكات بقيمة أجرة بعض الشهور وارسالها بالبريد للمطعون ضده الاول بل يتعين عليه أن يقدم الدليل على انه استوفى قيمتها فعلا من الجهة المسحوب عليها هذه الشكيات ومن ثم فلا يعيب الحكم أن قضى بالإخلاء لعدم تقديم الطاعن دليل الوفاء بالأجرة "
(الطعن رقم ٢٧٥٩ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢١ يناير ١٩٩٣ ص ٢٨٥ جـ١)

الوفاء بعملة أجنبية :

"الأصل في الإلتزام بأداء مبلغ من النقود أن يكون بالعملة الوطنية إلا انه متى اجاز الشارع الوفاء بالالتزام بغيرها من العملات الاجنبية فان هذا الالتزام لا يلحقه البطلان ، لما كان ذلك وكان النص في المادة الاولى من القانون ٩٧ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم التعامل بالنقد الاجنبى يدل على أن المشرع أجاز التعامل في النقد الاجنبى سواء كان ذلك في داخل البلاد أو في خارجها مما مفاده أن التزام المدين بالوفاء بدينه بعملة أجنبية معينة هو التزام صحيح وانه ولئن كان النص قد وضع قيدا على كيفية ابراء المدين لذمته من هذا الدين بان أوجب

النص قد وضع قيدا على كيفية ابراء المدين لدمته من هذا الدين بان أوجب الوفاء به عن طريق أحد المصارف أو الجهات الاخرى المرخص لها بالتعامل في النقد الاجنبى إلا أن هذا القيد لا أثر له على صحة التزام المدين ويقع عليه عبء تدبير العملة الاجنبية والحصول عليها من إحدى تلك الجهات للوفاء بالتزامه (مثال بشأن التزام المستأجر في عقد الايجار بأداء الأجرة المستحقة عليه بالدولار)

.

(الطعن رقم ٨٥١ لسنة ٥٨ ق جلسة ٤ فبراير ١٩٩٣ ص ٤٨٢ جـ١)

الوفاء من غير المستأجر :-

" الوفاء بالدين من الغير لا يبرئ ذمة المدين إلا إذا اتجهت أرادة الموفى الى الوفاء بدين غيره أما إذا ظن الموفى وقت الوفاء انه يدفع دينا على نفسه فلا يعتبر هذا وفاء لدين على الغير وإنما وفاء لدين مستحق يجيز للموفى المطالبة باسترداد ما أوفاه على اساس قاعدة غير المستحق " .

(الطعن رقم ٢٨٣ لسنة ٤١ ق جلسة ٢٥ ابريل ١٩٧٧ ص ١٠٣٢ جـ١)

ويقع عبء اثبات الوفاء بالأجرة على عاتق المستأجر .

وأن " مفاد النص في المادة ٤٩٠ من القانون المرافعات وفي المادة ٤٣٩ من القانون المدنى انه إذا قبل الدائن العرض أو صدر حكم نهائى بصحة العرض والايداع قام العرض في هاتين الحالتين مقام الوفاء وبرئت ذمة المدين من يوم العرض " (الطعن رقم ٢٥٧ لسنة ٤٣ ق جلسة ٢٦ مارس ١٩٨٧ ص ٤٣٩ جـ١)

وأن " المقرر أن مصروفات العرض والايداع تكون على الدائن إذا حكم بصحة العرض والايداع وكان الاخير متعسفا في عدم قبول العرض بان رفضه بغير مسوغ قانونى" (الطعن السابق)

ثالثا : الاخطار وإيداع الأجرة بالمادة ٢٧ من القانو ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :-

نصت المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على انه " يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما في حكمها كاملة الى المؤجر طبقا لأحكام هذا الباب في موعد لا يجاوز الاسبوع الاول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه في العقد وذلك بإيصال مثبته فيه قيمة الأجرة ، فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة واعطاء سند المخالصة عنها فللمستأجر قبل مضى خمسة عشر يوما من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول لتسلمها خلال اسبوع فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الاسبوع التالى خزانة مأمورية العوائد المختصة .

وفي المدن والقرى التى لا توجد بها مأموريات عوائد يتم الايداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار .

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر ايصال الايداع سندا لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط أو إجراءات .

وقضى بان " النص في المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمادة ٣٣٨ من القانون المدنى يدلان على المادة ٢٧ سالفة البيان تضمنت تنظيما ميسرا القيام المستأجر بسداد الأجرة التى يمتنع المؤجر عن تسلمها توقيا لقيامه برفع

دعوى الإخلاءعليه دون أن تنص صراحة أو ضمنا على إلغاء حكم المادة ٣٣٨ من القانون المدنى سالفة البيان وليس ثمة تعارض بين النصين ذلك أن المشرع قصد بنظام الايداع المنصوص عليه بالمادة ٢٧ المذكورة التيسير على المستأجر وان يجنبه إجراءات العرض والايداع المنصوص عليها بالمادتين ٤٨٧ ، ٤٨٨ من قانون المرافعات إذا ما تعنت معه المؤجر ورفض استلام الأجرة فان شاء سلك هذا الطريق الميسر وان رأى أن يسلك الطريق المعتاد للايداع فله ذلك متى توافرت شرائطه القانونية دون أن يعد مخالفا للنظام العام إذ ليس في ذلك ما يمس هذا النظام من قريب أو بعيد ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فانه يكون قد اصاب صحيح القانون "

(الطعن رقم ٦٩ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٨ مايو ١٩٩٢ ص ٦٨٥ جـ١)

وان " النص في المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع اراد أن يجنب المستأجر إجراءات العرض والايداع المنصوص عليها في المادتين ٤٨٧ ، ٤٨٨ من قانون المرافعات إذا ما تعنت معه المؤجر ورفض استلام الأجرة فرسم له استثناء من القواعد العامة للوفاء بالدين طريقا سهلا ميسرا للوفاء بالأجرة التى رفض المؤجر استلامها تعنتا بأن خوله قبل مضى خمسة عشر يوما من تاريخ استحقاق الأجرة أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بان يتسلم منه الأجرة خلال اسبوع فإذا انقضى هذا الاجل ولم يتسلمها كان له أن يودعها خلال الاسبوع التالى ودون رسوم خزانة مأمورية العوائد المختصة أو خزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار بالنسبة للمدن والقرى التى توجد بها مأموريات عوائد ثم أوجب عليه والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الايداع بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول واعتبر ايصال هذا الايداع سندا مبرئا لذمته من دين الأجرة المستحقة بالقدر المودع ولئن لم ينص المشرع على البطلان كجزاء على

عدم اتباع المستأجر للاجراءات المشار اليها إلا أن ذلك مستفاد ضمنا من اعتداد المشرع بالايداع الحاصل وفقا لهـذه الاجـراءات التـى سـجل بهـا علـى المؤجـر بالاخطارات تعسفه وعنته واعتباره هذا الايداع مبرئا لذمــة المسـتأجر مـن ديـن الأجرة بالقدر المودع توقيا لقيام المؤجر برفع دعوى الإخـلاء عليـه ولايغير مـن ذلك ما جرى به نص المادة ٣٣٨ من القانون المدنى من أن يكون الايداع أو ما يقوم مقامه من إجراء جائز ايضا إذا كان المدين يجهل شخصية الدائن أو موطنـه أو كان الدائن عديم الاهلية أو ناقصها ولـم يكن لـه نـائب يقبـل عنـه الوفـاء أو كان الدين متنازعا عليه بين عدة اشخاص أو كانت هناك اسـبابا جديـة أخـرى تبرر هذا الاجراء . . . إذ لا تعارض بين النصين سالفى البيان ذلك أن المشـرع قصد بنظام الايداع المنصوص عليه بالمادة ٢٧ سالفة البيان وعلى ما سلف القول – التيسير على المستأجر إذا تعنت معه المؤجـر ورفـض اسـتلام الأجـرة فـإذا لـم تحصل الاخطارات المشـار اليهـا في المـادة ٢٧ السـالف بيانهـا مـن المسـتأجر أو وقعت باطله أو لم تكـن هنـاك أسبابـ حديـة تـبرر للمسـتأجر إيـداع الأجـرة مباشرة دون عرضها علـى المؤجـر انتفـى الدليـل علـى التعسـف وعنـت المؤجـر وبالتالى فلا يعتبر الوفاء بهذا الطريق الاستثنائى قائما ولا تبرأ بـه ذمـة المسـتأجر لعدم تحقق الغاية التى هدف اليها المشرع من هذا الاجراء وهى مواجهـة امتنـاع المؤجرعن استيفاء الأجرة الذىأراد به أن يقوم مقام إجراءات العـرض والايـداع المنصوص عليها في المادتين ٤٨٧ ، ٤٨٨ من قانون المرافعات التى استقر قضـاء هذه المحكمة على أن مخالفة الاجراءات التى تطلبها المشرع فيهما تجعل الايـداع غير برئ لذمة المدين "

(الطعن رقم ٥٨٨ لسنة ٥٣ ق جلسة ٢٩ مـارس ١٩٩٣ ص ٨٥٧ جـ١)

وتكون " مصروفات العرض والايداع على عاتق الدائن متى كان متعسفا عدم قبول العرض " (الطعن رقم ٨٥٢ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٥/٥ لم ينشر بعد)

وان " امتناع المؤجر عن استلام الأجرة بغير سبب مشروع ايداع المستأجر لها بالطريق الذى رسمته المادة ٢٧ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أثره توقيه الحكم بالإخلاء لا محل لتحمله المصاريف والنفقات الفعلية التى تكبدها المؤجر في رفع دعواه عنتا مادام الايداع سابقا على رفع هذه الدعوة "

(الطعن رقم ١٧٤٤ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/١١/١٨ لم ينشر بعد)

وان " إيداع المستأجر الأجرة المستحقة للمؤجر خزينة العوائد أو الوحدة المحلية المختصة وجوب إخطاره المؤجر بذلك طبقا للاجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٧ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تخلف ذلك أو وقوع الاخطارات باطله أثره بطلان الايداع واعتباره غير مبرئ لذمة المستأجر "

(الطعن رقم ١٠٧٨ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٣ مارس ١٩٨٩ ص ٨٢٧ حـ١) .

و " إزاء خلو قانون ايجار الأماكن وقانون المرافعات من تنظيم لكيفية الاخطار بالبريد فانه يتعين الرجوع في ذلك الى قوانين هيئة البريد رقم ١٦ لسنة ١٩٧٠ والصادر بها قرار وزير المواصلات رقم ٥٥ لسنة ١٩٧٢ أن الرسائل المسجلة بعلم الاستلام تسلم لذات المرسل اليه أو وكيله ويجب على العامل الذى يقوم بتسليمها أن يحصل من المرسل اليه على توقيعه وتاريخ الاستلام على علم الاستلام ثم يوقعه هو ايضا ثم يختمه بالختم ذى التاريخ ويعيده داخل مظروف مصلحى بطريق التسجيل الى المرسل اليه وإذا رفض المرسل اليه التوقيع على علم الاستلام أو تعذر الحصول على توقيعه فيوقع العامل المختص عليه بما يفيد تسلم الخطاب الى المرسل اليه ويختمه ويعيده داخل مظروف مصلحى الى المرسل منه فإذا لم يتبع هذه الاجراءات في الاخطار بطريق البريد كوسيلة اعلان أو تم الاخطار بطريقة تنطوى على الغش بحيث لا تصل الى المراد إخطاره فقد جرى قضاء هذه المحكمة على وقوعه باطلا ولو كان الاخطار قد استوفى ظاهريا شكله القانونى " (الطعن السابق)

وان " تمسك الطّاعن المؤجر أمام محكمة الاستئناف ببطلان إجراءات إيداع المطعون ضده المستأجر للاجرة المستحقة عليه خزانة مأمورية العوائد المختصة لعدم تقديمه الدليل على إخطاره بكتاب موصى عليه بعلم الوصول لاستلام الأجرة وإخطاره بخطاب مماثل يفيدا إيداعه لها خزانة تلك الجهة عن المدة ٤٤ شهرا وتعمده بالاتفاق مع موزع البريد اتمام الاخطارات عن مدة تالية بطريق الغش حتى لا يتصل علمه بها وتقديمه الدليل على ذلك دفاع جوهرى إغفال الرد عليه بدعوى أن المشرع لم يرتب البطلان كجزاء على عدم مراعاة المستأجر للاجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٧ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ خطأ وإخلال بحق الدفاع " (الطعن السابق)

ويثور التساؤل عما إذا كان يتحتم على المستأجر إخطار المؤجر بعرض الأجرة بخطاب مسجل موصى عليه مصحوب بعلم الوصول لتسلم الأجرة أو يمكنه بديلا عن ذلك إعلان عن طريق المحضرين وكذلك الحال بالنسبة للاخطار اللاحق للايداع .

نرى أن قصد المشرع من إجراءات عرض وايداع الأجرة الواردة بالمادة ٢٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو التيسير على المستأجر للوفاء بدين الأجرة في حالة تعنت المؤجر وعدم استلامها وإذا ما رغب المستأجر في التأكد من اخطار المؤجر لاستلام الأجرة أو إخطاره بالايداع وحرص على وصول الاخطار اليه فانه يجوز له بدلا من الاخطار عن طريق البريد أن يخطر المؤجر باعلان على يد محضر ويتعين أن يكون الإعلان صحيحا وفقا للقواعد العامة لاعلان اوراق المحضرين .

التكليف بالوفاء بالأجرة

التكليف بالوفاء بالأجرة يكون في حالة امتناع المستأجر عن الوفاء بها في المواعيد المحددة لسدادها .

" ومؤدى الفقرة ب من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطا اساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في الوفاء بالأجرة المتأخرة المستحقة والتى يستطيع المستأجر أن يتبين منها حقيقة المطلوب منه بمجرد اطلاعه على التكليف أو كان التكليف يتضمن المطالبة باجرة تجاوز الأجرة المستحقة فعلا في ذمة المستأجر فان دعوى الإخلاء تكون غير مقبولة "

(الطعن رقم ١٢٤٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٥ مارس ١٩٩٠ ص ٧٧٩ ح١)

(الطعن رقم ٣٠١ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩/١/١٩٩٥ لم ينشر بعد)

إعلان التكليف بالوفاء وجوب أن يكون قبل ايداع صيحفة الدعوى بخمسة عشر يوما :-

" لما كانت الدعوى في ظل قانون المرافعات الحالى رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ تعتبر مرفوعة طبقا للمادة ٦٣ منه بمجرد أيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة اما إعلان المدعى عليه بها فقد اصبح إجراء منفصلا عن رفع الدعوى وتاليا له قصد به المشرع إعلامه بها وبطلبات المدعى فيها وبالجلسة المحددة لنظرها كي يعد دفاعه ومستنداته كما يتحقق هذا القصد بحضور المدعى عليه الجلسة وإحاطته بالدعوى فلازم ذلك انه يجب على المؤجر اعلان المستأجر بالتكليف بالوفاء بإحدى الوسيلتين المبينتين بالنص المتقدم اى بكتاب موصى بعلم الوصول دون مظروف أو على يد محضر وخلال ميعاد الخمسة عشر يوما الذى حدده قبل رفع الدعوى ويحصل ذلك بتمام إيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة دون اعتبار لإعلانها التالى لها المنفصل عنه لكونه لازم رفعها

فإذا ما تنكب المؤجر الطريق الذى رسمه القانون لاعلان التكليف بالوفاء للمستأجر قبل رفع الدعوى أو لم يلتزم الميعاد الحتمى الذى أوجب إجراءه خلاله أو تجاوزه كما في حالة جعله مصحوبا بدعوى الإخلاء بتضمنه صحيفتها موصولا باعلانها فانه يكون هابط الاثر قانونا " (الطعن رقم ١٦٥٣ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٤/٦/١٩ لم ينشر بعد)

إعلان التكليف بالوفاء لأفراد القوات المسلحة :-

" مفاد النص في الفقرةالسادسة من المادة ١٣ والمادة ١٩ من قانون المرافعات انه بالنسبة لأفراد القوات المسلحة ينبغى تسليم إعلانهم بواسطة النيابة العامة الى الادارة القضائية بالقوات المسلحة ويترتب على مخالفة ذلك بطلأن الإعلان وكان شرط ذلك أن يكون الخصم على علم بصفتهم هذه علما يقينيا وإلا صح الإعلان طبقا للقواعد العامة "

(الطعن رقم ٢٠٠٣ لسنة ٥٣ ق جلسة ٦ ابريل ١٩٨٩ ص ٤٣ حـ٢)

(الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٦ مارس ١٩٧٧ ص٦٩٧حـ١)

توجيه التكليف بالوفاء من مشترى العقار بعقد غير مسجل شرطه :-

" تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة جواز صدوره من مشترى العين المؤجرة بعقد غير مسجل شرطه حوالة عقد الايجار اليه من البائع وقبول المستأجر أو اعلانه بها -أثره- للمشترى مقاضاه المستأجر المحال عليه في شان الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصام المؤجر "

(الطعن رقم ٣٨٤ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/١٢/١٩ لم ينشر بعد)

وأن " دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة شرط قبولها تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة جواز صدور التكليف من المؤجر ولو لم يكن مالكا ، التكليف الصادر من مشترى العقار بعقد غير مسجل لا أثر له طالما لم يسبقه نفاذ حوالة عقد الايجار اليه قبل المستأجر "

(الطعن رقم ٤٣٥٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٣/١٢/١٩ لم ينشر بعد)

وأن " الإعلان الذى تنفذ به الحوالة في حق المدين اوالغير بالتطبيق لحكم المادة ٣٠٥ من القانون المدنى هو الإعلان الرسمى الذى يتم بواسطة المحضرين وفقا لقواعد قانون المرافعات ولايغنى عن هذا الإعلان الرسمى مجرد اخطار المدين بكتاب مسجل أو علمه بالحوالة ولو أقربه إذ متى رسم القانون طريقا محددا للعلم فلا يجوز استظهاره إلا بهذه الطريقة "

(الطعن رقم ٢٨٦٠ لسنة ٥٧ق جلسة ٢٧ يونيو ١٩٨٨ ص١٠٦٨ جـ١)

" والتكليف الصادر من مشترى العقار بعقد غير مسجل الى المستأجر للوفاء بالأجرة المتأخرة قبل نفاذ حوالة عقد الايجار في حقه أثره عدم قبول دعوى المشترى إخلائه من العين لايغير من ذلك تسجيله عقد الشراء بعد رفع الدعوى أو إعلان المستأجر بالحوالة في صحيفة دعوى الإخلاء " :

(الطعن رقم ٩٥٨ لسنة ٤٦ق جلسة ٨ نوفمبر ١٩٧٨ ص ١٦٩٤ جـ٢)

"ويجوز صدور التكليف من المؤجر ولو لم يكن مالكا " (الطعن السابق)

يستوى أن تحصل الحوالة من مشترى العقار أو البائع :

" مشترى العقار المؤجر ولو لم يكن عقده مسجلا وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن يطالب المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الايجار ومنها الأجرة إذا ما قام البائع بتحويل العقد إليه وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها لأنها بهذا القبول أو الإعلان تكون نافذة في حقه طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٣٠٥ من القانون المدنى ويحق للمشترى المحال اليه تبعا لذلك أن يقاضى المستأجر المحال عليه في شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصام المؤجر لان الحق المحال به ينتقل الى المحال له مع الدعاوى التي تؤكده منها دعوى الفسخ يستوى في ذلك أن يحصل اعلان حوالة من المشترى أو البائع طالما بأى ورقة رسمية تعلن بواسطة المحضرين وتشتمل على ذكر وقوع الحوالة وشروطها الاساسية " (الطعن رقم ٥٧٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ٦ يونية ١٩٩٠ ص ٢٥٦ جـ١)

يكفي توجيه التكليف لمستاجر واحد في حالة تضامن المستاجرين :-

" استمرار عقد الايجار لأقارب المستأجر المقيمين معه بالعين المؤجرة حتى وفاته أو تركه لها م ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أثره التزام المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق الاستمرار فيها مناطه اعتبارهم جميعا متضامنين في مواجهة المؤجر أثره توجيه التكليف بالوفاء لأحدهم دون الباقين ولو كان موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة صحيح" (الطعن ٨٧٥ لسنة ٦٠ ق - ١٩٩٤/٦/١٩ لم ينشر بعد)

التكليف بالوفاء والمنازعة في الأجرة :

" أن المشرع اعتبر تكليف المستاجر بالوفاء شرطا اساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخر في سداد الأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها ويشترط أن يبين في التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة المطالب بها وألا تجاوز ماهو مستحق فعلا في ذمة المستأجر شريط إلا يكون متنازعا فيها جديا " (الطعن رقم ١٦٦٠ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٨ نوفمبر ١٩٨٨ ص ١٢٤١ حـ٢)

وأن " دعوى المؤجر باخلاء المستأجر من العين المؤجرة لعدم الوفاء بالأجرة شرط قبولها تكليف المستأجر بالوفاء وجوب شمول التكليف على بيان مطابق بحقيقة الأجرة المتأخرة الاستثناء أن تكون الأجرة محل نزاع له اساس من الواقع أو القانون " (الطعن رقم ٢٢٦٥ لسنة ٥٢ ق جلسة ٥ مارس ١٩٨٩ ص ٧١٦ حـ١)

وان " دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة منازعة المستأجر في مقدارها أو استحقاقها التزام محكمة الموضوع بالفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء والا كان حكمها قاصراً "

(الطعن رقم ٤٧٠٥ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١/١٣ لم ينشر)

و يعد منازعة جدية في الأجرة تبطل التكليف :-

أ- المنازعة التي تستند الى خلاف في تفسير نص قانوني :

" دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة منازعة المستأجر بشأن تحديد الأجرة القانونية استنادا الى خلاف في تفسير نص قانونى وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسأله أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء "

(الطعن رقم ٦٦٠٩ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٣/١١/١٥ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ١٢٣٥ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٣ لم ينشر بعد)

ب- ادعاء الغير جديا بأنه المالك للعين المؤجرة :

" ادعاء الغير ادعاء جديا بأنه المالك للعين المؤجرة اعتباره منازعة في استحقاق المؤجر للاجرة وجوب تصفيته قبل الفصل في طلب الإخلاء للتأخير في الوفاء بها " (الطعن رقم ٧٨٧١ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٢ لم ينشر بعد)

وأن " إعراض الحكم عن بحث دفاع أبداه المستأجر بحبس الأجرة الى حين البت في منازعة ملكية العين المؤجرة باعتبارها مسألة اولية لازمة للحكم في دعوى الإخلاء المؤسسة على الامتناع عن سداد الأجرة وقضائه بالإخلاء قصور مبطل " (الطعن السابق)

حـ - المنازعة في شأن تحديد الأجرة القانونية أو تجاوزها :

" قضاء الحكم المطعون فيه باخلاء الطاعن من عين النزاع لعدم سداد الأجرة ، منازعته في مقدار الأجرة المسماة في الصورة الضوئية لعقد الايجار المقدمة من المطعون ضدها وتمسكه بتكليفها بتقديم الاصل لاتخاذ اجراءات الطعن عليه التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع استنادا الى أن المطعون ضدها قدمت اصل عقد الايجار ولم يعترض عليه الطاعن رغم خلو الأوراق من تقديمه مخالفة للثابت بالأوراق "(الطعن ٩٤١١ لسنة ٦٤ ق - ١٩٩٥/١١/١٥ لم ينشر بعد)

وأن " دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة منازعة المستأجر جديا في مقدار الأجرة القانونية وجوب الفصل في هذه المسألة باعتبارها مسألة أولية

لازمة للفصل في طلب الإخلاء لا يغير من ذلك قيام النزاع حول مقدار الأجرة امام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد "

(الطعن رقم ١٢٦ لسنة ٦٥ق جلسة ١٩٩٥/١٢/١١ لم ينشر بعد)

وأن " تمسك الطاعن بان الأجرة المتفق عليها بعقد الايجار تجاوز الأجرة القانونية ودلل على ذلك بما ورد بتقرير الخبير في دعوى تخفيض الأجرة ، إطراح الحكم المطعون فيه دفاعه والقضاء بالإخلاء دون الفصل في حقيقة مقدار الأجرة خطأ وقصور " (الطعن رقم ٣٣١ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٥/١٢/١١ لم ينشر بعد)

وانه " إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه باخلاء الدكان محل النزاع على سند من تأخر الطاعن في سداد الأجرة المطالب بها محتسبا الزيادة الدورية الثابتة بمقتضى نص المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أساس الأجرة الواردة بعقدى استئجار العين وليس على اساس القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقار وقت الانشاء طالما أن الطاعن لم يحصل على حكم بتخفيض الأجرة في حين أن منازعة الطاعن في مقدار الزيادة في الأجرة المشار اليها وكيفية احتسابه هى مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء المعروض عليه وهو ما يتعين معه على الحكم أن يعرض لهذا الخلاف ويقول كلمته فيه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون معيبا بالخطأ في تطبيق القانون"

(الطعن رقم ١٥٢٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩١/٣/٦ لم ينشر)

د- تضمن التكليف بالوفاء الزيادة مقابل التأجير مفروشا دون التحقق من حصوله :

" نكول المستأجر عن سداد الأجرة الاضافية المقررة عن مدة التأجير مفروشا أثره خضوعه لذات احكام عدم سداد الأجرة الاصلية مادتان ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٨ من القانون١٣٦ لسنة ١٩٨١ تضمن

التكليف بالوفاء أجرة اضافية مقابل تـأجير العين من البـاطن مفروشـة منازعـة الطاعنين في استحقاقها لعدم قيامهما بالتأجير من الباطن القضـاء بـالإخلاء دون تحقيق الواقعة مصدر الاستحقاق خطأ وقصور "

(الطعن رقم ١٦٢٥ لسنة ٦ق جلسة ١٩٩٢/٧/١٥ص٩٤٣ حـ١)

و– عدم تحديد تاريخ إنشاء المبنى لإحتساب نسبة الزيادة للتأجير مفروشا أو لتغيير الغرض من أستعمال العين :

" الأجرة الاضافية التى يستحقها المالك عن مدة التأجير مفروشـا م٤٥ من قانون٤٩ لسنة ١٩٧٧ تحديد تاريخ انشاء المكان هو مسألة اولية وجوهريـة للوصول الى نسبة الأجرة الاضافية التى يستحقها المالك عن مدة التأجير المصرح به مفروشا ومن ثم يتعين أن يستند هذا التحديد الى أدلة حاسمة لا يرقـى اليهـا الشك " (الطعن رقم ١٠٦٨ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩ يونية ١٩٨٦ ص ٧١٣ حـ٢)

ويسرى هذا الحكم على حالة عدم تحديد تاريخ إنشاء المبنى لأحتسـاب الزيادة في الأجرة المقررة بالمادة ٧ أو المادة ١٩ من القـانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لتغير أستعمال العين من السـكنى الى غـير غـرض السـكنى وكذلـك الزيـادة في الاجرة المقررة بالمادة ٣ من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ .

لا يعد منازعة جدية في الأجرة ولا تبطل التكليف :

أ– تضمن التكليف أجرة سقطت بالتقادم :

" تمسك الطاعنة بسقوط جزء من الأجرة المشار اليها بالتكليف بالتقادم الخمسى لا يترتب عليه بطلان هذا التكليف ذلـك أن التقـادم المسـقط لا يتعلـق بالنظـام العـام ويجـوز لصـاحب المصلحـة النزول عنـه بعـد ثبـوت الحـق فيه وأوجب القانون على ذى المصلحة التمسك به لاعمـال أثـره ومـن ثـم فانـه لا

يكون من شأن ترتيب هذا الاثر بتقرير سقوط جزء من دين الأجرة اى تأثير على ما تم من إجراءات استوجب القانون اتخاذها قبل رفع الدعوى بالإخلاء "
(الطعن رقم ٢٩ لسنة ٥٦ق جلسة ٥ مارس ١٩٨٧ ص ٣٤٩ حـ١)

ب- عدم تضمن التكليف خصم ما ادعاه المستاجر من نفقات الترميم الضرورية :

" تضمن المؤجر التكليف بالوفاء ما اعتقد أحقيته من زيادة في الأجرة اعمالا لنص المادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكامل الأجرة المستحقة دون خصم ما ادعاه المستأجر من نفقات ترميم بالعين المؤجرة انتهاء الحكم المطعون فيه الى الاعتداد به والالتفات عن الدفع ببطلانه لوجود خلاف بين الطرفين حول احقية المؤجر للزيادة المطلوبة إعمالا لنص المادة المذكورة ولعدم إثبات المستأجر أن إصلاح التلف كان مستعجلا لا يحتمل الالتجاء الى القضاء المستعجل لاثباته والترخيص في اجراء الترميم الضرورى له على نفقة المؤجر وهى اسباب سائغة لها أصلا الثابت بالأوراق لا يجعل التكليف بالوفاء باطلا ولا على الحكم المطعون فيه أن اعتد بسلامة التكليف وعدم بطلانه "
(الطعن رقم ٢٧٥٩ لسنة ٥٨ ق جلسة ٢١ يناير ١٩٩٣ ص ٢٨٥ حـ١)

حـ- أن يتضمن التكليف أجرة تستند الى الواقع اوالقانون :

" لئن جاءت المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ خلوا من البيانات التى يجب أن يتضمنها التكليف بالوفاء إلا أنه لما كان يقصد به إعذار المستأجر بالوفاء بالمتأخر عليه من الأجرة فانه يجب أن يكون فيه بداهة اسم المؤجر والمستأجر ومقدار الأجرة المطالب به ويكفى أن يكون القدر الذى يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة به حتى ولو ثبت بعد ذلك أن المقدار

الواجب دفعه اقل من المقدار المذكور في التكليف بمعنى أن التكليف بأجرة متنازع عليها لايقع باطلا طالما يستند ادعاء المؤجر الى اساس من الواقع أو القانون "(الطعن السابق)

تقدير جدية المنازعة في الأجرة من سلطة محكمة الموضوع :-

" دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة شرطه منازعة المستأجر بشأن تحديد مقدار الأجرة القانونية المستحقة أثره وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة في طلب الإخلاء تقدير جدية المنازعة في استحقاق الأجرة من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على اسباب سائغة " (الطعن رقم ١١٨٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٦/١/٤ لم ينشر بعد)

استحقاق أجرة متجددة لا يوجب التكليف :

" استحقاق أجرة متجددة في ذمة المستأجر اثناء سير دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة غير موجب لإعادة تكليفه بالوفاء بها ولا يعتبر ذلك طلبا جديدا مما لا يجوز إبداؤه امام محكمة الاستئناف "

(الطعن رقم ٤٩٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ٢٤ فبراير ١٩٨٨ ص ٢٩٠ جـ١)

(الطعن رقم ٣٦٤٠ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٨ لم ينشر بعد)

وان " استحقاق أجرة متجددة في ذمة المستأجر اثناء سير الدعوى غير موجب لإعادة تكليفه بالوفاء بها علة ذلك للمستأنف توقي الإخلاء بموالاة سداده الأجرة وملحقاتها مع المصاريف والنفقات الفعلية التى تكبدها المؤجر حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف "

(الطعن رقم ٥٦٠ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٥/١٢ لم ينشر)

(الطعن رقم ٣٣٣٨ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٦/٦/١٠ لم ينشر بعد)

تعلق التكليف بالوفاء بالنظام العام :

"تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط اساسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في سدادها خلو الدعوى من التكليف أو وقوعه باطلا لخلوه من بيانات

الأجرة المستحقة أو لتجاوز الأجرة المطلوبة ماهو مستحق فعلا أثره عدم قبول الدعوى م ١٨/ب من قانون ١٣٦ لسنة١٩٨١ بطلان التكليف تعلقه بالنظام العام للمحكمة أن تقضى به من تلقاء ذاتها ولو لم يتمسك به المستأجر "

(الطعن رقم ٢٩٥ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٤/٢/١٦ لم ينشر)

(الطعن رقم ١٦٥٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٦/١٩ لم ينشر بعد)

" ولمحكمة النقض أن تقضى ببطلان التكليف من تلقاء نفسها "

(الطعن رقم ٣٥ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٥/٨ لم ينشر)

" والتحدى ببطلان التكليف بالوفاء لأول مرة أمام محكمة النقض شرطه أن يكون مبنيا على سبب قانونى أو يخالطه واقع سبق طرحه على محكمة الموضوع وكانت عناصره تحت نظر محكمة النقض عند الحكم في الدعوى "

(الطعن رقم ٢٧٥٤ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٤ لم ينشر)

أمر الحجز التحفظي لا يعتبر تكليفا بالوفاء :-

"انتهاء الحكم المطعون فيه الى اعتبار امر الحجز التحفظي بمثابة تكليف بالوفاء خطأ" (الطعن رقم ١٠٨٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٣/٥/٣ لم ينشر بعد)

قضاء محكمة اول درجة بعدم قبول الدعوى لبطلان التكليف بالوفاء أو عدم تقديمه تستنفدبه ولايتها :-

" الحكم بعد قبول الدعوى لعدم تقديم التكليف بالوفاء قضاء في الموضوع تستنفدبه المحكمة ولايتها إلغاء الحكم استئنافيا وقبول الدعوى وجوب فصل محكمة الاستئناف في موضوعها لا يعد ذلك اخلالا بمبدأ التقاضى على درجتين "

(الطعن رقم ٢١٥٨ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٣ لم ينشر بعد)

توقي الحكم بالإخلاء

" حق المؤجر في طلب إخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة م ١٨/ب من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ للمستأجر توقى الإخلاء بسداد الأجرة المستحقة والمستجدة والمصاريف والنفقات الفعلية حتى اقفال باب المرافعة امام محكمة الاستئناف "(الطعن رقم ٣٦٤٠ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/١٢/١٨ لم ينشر بعد) .

" واعتبار المرافعة منتهية بانتهاء ميعاد المرافعة الشفوية أو الكتابية "

(الطعن رقم ٨٥٨ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٤/١٩ لم ينشر بعد)

يتعين على المحكمة أن تبين في حكمها ماهية المصاريف والنفقات الفعلية :

" إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بالإخلاء استنادا لعدم سداد الطاعن كافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية دون بيان ماهية ومقدار تلك المصروفات والنفقات الفعلية التى تخلف المستأجر عن سدادها ودليله على ذلك قصور " (الطعن رقم ٢٥٩٤ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٣/١٣ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٨٥٨ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/٤/١٩ لم ينشر بعد)

وان " اتعاب المحاماة المتفق عليها والتى تدفع طوعا قبل تنفيذ الوكالة خضوعها لتقدير قاضى الموضوع التزام محكمة الموضوع بتقديرها قبل الحكم بالإخلاء ليقف المستأجر على مقدارها لتوقى القضاء باخلائه مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك خطأ " (الطعن رقم ٥٦٧٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/٧/٤ لم ينشر بعد)

المقصود بالمصاريف والنفقات الفعلية :

مصاريف الدعوى الفعلية تشمل مصروفات الدعوى الرسمية بما فيها رسم إنذار التكليف بالوفاء وكافة الرسوم المسددة على صحيفة الدعوى مضافا اليها اتعاب المحاماة التى تقدرها المحكمة وليست اتعاب المحاماة التى يتفق عليها بين الخصم ومحاميه .

وقضى بأنه " لما كانت اتعاب المحاماة المتفق عليها أو التى تدفع طوعا قبل تنفيذ الوكالة تعد أجر وكيل يخضع لتقدير قاضى الموضوع طبقا لما تقضى به الفقرة الثانية من المادة ٧٠٩ من القانون المدنى ، وان المقصود بالمصاريف والنفقات التى تكبدها المؤجر هى مصاريف ونفقات الدعوى المرفوعة أمامها ، لما كان ذلك و كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده سدد الأجرة المستحقة عليه عن المدة من ....الى....... ومقابل المصاريف الرسمية والفعلية التى قدرتها محكمة الاستئناف بمبلغ ٣٥,٠٥٠ وكان دفاع الطاعن بشأن وجوب سدادها وفق الاتفاق المبرم بشأنها مع محاميه لا يعد دفاعا جوهريا لخضوع هذا الاتفاق لتقدير المحكمة ولا يجدى الطاعن القول بأن المحكمة لم تحتسب رسم الأنذار السابق على دعوى الطرد إذ يشمله المبلغ الذى قدرته المحكمة للمصروفات الرسمية وان ما ينعاه الطاعن من عدم سداد المطعون ضده لمصاريف واتعاب دعوى اخرى خلاف الدعوى المطروحة يكون على غير اساس قانونى " (الطعن رقم ١٩٧٢\١ لسنة ٥٧ ق جلسة ٢٨ مايو ١٩٩٢ ص ٧٤٤ جـ١)

وإذا كان تقدير المصاريف والاتعاب من جانب محكمة الاستئناف في حالة توقى الحكم بالإخلاء امامها يتعين عليها أن تحتسب المصاريف الرسمية للدعوى المرفوعة امام محكمة اول درجة ايضا .

إذا قام المستأجر بسداد الأجرة امام محكمة أول درجة وقضى خطأ بإخلائه فليس مطالبا بموالاة السداد في الاستئناف :

الاصل انه إذا قام المستأجر بسداد الأجرة بعد تكليفه بالوفاء خلال الخمسة عشر يوما المحددة في التكليف وقبل ايداع صحيفة الدعوى فانه يكون غير مطالب إلا بسداد الأجرة الواردة بالتكليف ولا يكون مطالبا بموالاة السداد للاجرة المستجدة امام محكمة اول درجة وامام محكمة الاستئناف وإذا ما

قام بسداد الأجرة بعد إيداع صحيفة الدعوى فانه يكون مطالبا بسداد الأجرة المستجدة امام محكمة اول درجة وإذا ما سددها لا يلزم بموالاة السداد امام محكمة الاستئناف .

وقضى بأن " الأجرة التي يتعين على المستأجر الوفاء بها كي يتفادى رفع الدعوى عليه بالإخلاء هي تلك المستحقة فعلا في ذمته حتى تاريخ تكليفه بالوفاء ، فإذا ما قام المستأجر بسداد هذه الأجرة خلال الاجل المضروب فانه يتعين على المؤجر وقد بلغ مأربه أن يقف عند هذا الحد دون المضى في سلوك سبل التقاضي في شأنها وإلا فقد لزمته نفقاته "

(الطعن رقم ٥٧٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ٣٠ يوليو ١٩٨٩ ص ٨٠٤ حـ٢) .

وانه " إذا قام المستأجر بالسداد حتى قفل باب الرافعة في الدعوى امام محكمة اول درجة فان الإخلاء للتأخير في دفع الأجرة يكون ممتنعا وجوبا ، فإذا حكمت محكمة اول درجة مع ذلك بالإخلاء مما حدى بالمستأجر الى استئناف الحكم فإن الاخير لا يكون مطالبا بموالاة سداد الأجرة التي تستجد بعد ذلك في مرحلة الاستئناف توقيا للحكم بالإخلاء طالما أن التوقي قد صادف محله بحصول السداد صحيحا حتى إقفال باب المرافعة امام محكمة أول درجة "

(الطعن رقم ٢٠٢٧ لسنة ٥٤ق جلسة ٢٣ يونيو ١٩٨٥ ص ٩٠٧ حـ٢)

" وعدم استفادة المستأجرمن رخصة سداد الأجرة مع المصاريف والنفقات الفعلية حتى قفل باب المرافعة امام محكمة اول محكمة أول درجة أثره امتداد حقه في الاستفادة حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف " (الطعن السابق) وفي الحالة الاخيرة-حالة توقي حكم الاخلاء بالسداد امام محكمة الاستئناف- يتعين على المستأجر موالاة سداد الأجرة المستجدة حتى قفل باب المرافعة أمامها .

يتعين على المحكمة أن تتحقق من حصول السداد :

"المقرر انه يتعين لكى يتوقى المستأجر الحكم بالإخلاء الوفاء بالأجرة المتأخرة حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف شاملة مصروفات الدعوى باعتبار انها تدخل ضمن ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية وتلتزم المحكمة بالنظر في حصول هذا الوفاء باعمال أثره في الدعوى دون موجب لطلب من المؤجر "

(الطعن رقم ٢٧٥٩ لسنة ٥٨ ق جلسة ٢١يناير ١٩٩٣ ص ٢٨٥ حـ١)

جواز استئناف الحكم الصادر بالإخلاء بناء على يمين حاسمة :

" لما كان الثابت بالأوراق أن اليمين التى حلفها المطعون ضده امام محكمة اول درجة كانت بالصيغة الآتية " أحلف بالله العظيم بأننى لم اتقاض أجرة من المدعى عليها عن الشقة بالدور الاول فوق الارضى بالعقار المملوك لى عن الفترة من أول يناير سنة ١٩٨٤ حتى أول اغسطس سنة١٩٨٥ " وهى يمين وان قطع حلفها بعدم وفاء الطاعنة بأجرة العين مثار النزاع عن المدة المبينة فيها إلا انها لا تؤدى حتما الى القضاء بالإخلاء إذ يظل للطاعنة رغم ثبوت عدم وفائها بالأجرة على الوجه المتقدم أن تتوقى حكم الإخلاء إذا ما بادرت الى الوفاء بما استحق عليها منها وبكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة في الدعوى ولو امام محكمة الاستئناف ومن ثم فان الحكم الابتدائى الذى قضى بالإخلاء لهذا السبب يكون جائز استئنافه طالما تغيت الطاعنة أن تتدارك أمام محكمة الاستئناف ما فاتها امام محكمة الدرجة الاولى وإذ لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف رغم تمسك الطاعنة في صحيفته بحقها في توقى الإخلاء بسداد الأجرة

المستحقة وما تكبده المطعون ضده من مصاريف ونفقات دون أن يمحص ما قدمته تأييدا لهذا الدفاع من إنذارات عرض ومحاضر ايداع مما قد يتغير به وجه الرأى في الدعوى في جواز استئنافه فانه فضلا عن مخالفته للقانون وخطئه في تطبيقه يكون قد عاره قصور في التسبب .

"(الطعن رقم ٢٣٢ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٥/٣٠ ص٩٤٣ جـ١)

لمحكمة الموضوع أن تعيد المستأجر بعد تنفيذ الحكم المستعجل بطرده :-

" المقرر وعلى ما جرى به قضاء النقض أن الحكم الذى يصدر من القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة للتأخير في الوفاء بالأجرة لا يقيد محكمة الموضوع إذا طرح النزاع امامها من المستأجر فلها أن تعيده الى العين المؤجرة إذا ما اوفى الأجرة المستحقة عليه والمصاريف والنفقات الفعلية الى المؤجر قبل اقفال باب المرافعة بحسبان أن القضاء المستعجل يقف عند حد اتخاذ اجراء وقتى مبناه ظاهر الأوراق ولا يمس اصل الحق ، ولا يغير من ذلك النص في الفقرة الثانية من المادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على عدم تنفيذ حكم القضاء المستعجل بالطرد إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والاتعاب عند تنفيذ الحكم إذ قصارى ما تهدف اليه هو اعطاء هذه الفرصة للمستأجر لتوقى التنفيذ دون أن تضع شرطا بأن يتم السداد قبل التنفيذ لاعمال حكم الفقرة الاولى من هذه المادة بتوقى الحكم بالإخلاء بسداد الأجرة وملحقاتها قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى امام محكمة الموضوع كما لا ينال من ذلك الاتفاق على وقوع الفسخ عند التخلف عن سداد الأجرة لمخالفة ذلك لنص آمر متعلق بالنظام العام في قانون ايجار الأماكن ، وإذا انتهى الحكم المطعون فيه الى أن المطعون ضده الاول المستأجر قد أوفى الأجرة المستحقة قبل باب المرافعة وقضى في الدعوى على هذا الاساس بطرد الطاعنين وتسليم العين

للمطعون ضدهما المستأجر وزوجته بما فيها من منقولات مملوكة لهما فانه يكون قد طبق صحيح القانون ، فلا يعيبه تحدى الطاعنين بان المطعون ضده الاول أو فى الأجرة المستحقة بعد تنفيذ حكم الطرد المستعجل "

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٥٦ق جلسة ٢٣ ابريل ١٩٩٠ ص ١٠٥٢ حـ١)

(الطعن رقم ٨٣١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٧ يناير ١٩٩٣ ص ٢٢٨ حـ١)

ونرى انه في المدة من تنفيذ حكم الطرد المستعجل وحتى الحكم الصادر من محكمة الموضوع بتمكين المستأجر من العين يظل عقد ايجار المستأجر الذى قضى بطرده قائما لصالحه لان اى عقد لمستأجر آخر لا يكسبه ثمة حقوق على العين التى انتزعت من المستأجر السابق بحكم الطرد الذى تكون حجيته مؤقتة ويقع عقد الايجار اللاحق لمستأجر آخر باطلا بطلان مطلقا عملا بنص المادة ٢٤/٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حتى لو كان المستأجر اللاحق حسن النية .

وقضى بأن " إلغاء الحكم الصادر بإخلاء العين المؤجرة -أثره- اعتبار عقد إيجار شقة النزاع قائما - وبطلان عقود الايجار اللاحقة عليه طبقا للمادة ٢٤ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧" .

(الطعن ٧٠٤ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٨ ديسمبر ١٩٨٩ لم ينشر)

عرض الأجرة اللاحق لحكم الإخلاء لا أثر له :-

إذا كان الوفاء بالأجرة اللاحق على قفل باب المرافعة لا يعتد به لتوقي الحكم بالإخلاء وبالتالى فان الانذار المؤرخ بعد صدور الحكم فيه الصادر ضد الشركة الطاعنة والمرفق بحافظة المستندات المقدمة الى محكمة النقض والمتضمن عرض مبلغ . . . على المطعون ضدهم يكون لا أثر له في هذا الخصوص باعتبار أن محكمة النقض ليست درجة من درجات التقاضى اذ تقتصر

على مراقبة صحة تطبيق المحاكم للقانون بما لا يجوز معه للخصوم أن يطرحوا عليها وقائع جديدة لم يسبق عرضها على محكمة الموضوع "
(الطعن رقم ٢٩ لسنة ٥٦ ق جلسة ٥ /٣/ ١٩٨٧ ص٣٤٩ جـ١)

ويسرى ذلك على حالة عرض الأجرة اللاحق على نهائية الحكم الصادر من محكمة اول درجة والغير جائز استئنافه بشرط صدوره من محكمة الموضوع وليس محكمة الامور المستعجلة اذ يجوز للمستأجر الذى قضى بطرده أن يعرض الأجرة حتى بعد تنفيذ الحكم المستعجل - كما سلف - ويكون لمحكمة الموضوع أن تقضى بتمكينه من العين .

الإخلاء لتكرار الامتناع عن سداد الأجرة

المقصود بتكرار الامتناع أو التأخير في سداد الأجرة :-

" تكرار امتناع المستأجر أو تأخره عن سداد الأجرة الموجب لحكم الإخلاء م١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقصود به توافر حالة التكرار شرطه وجوب أن تكون واقعة التأخير أو الامتناع عن سداد الأجرة لاحقة على صدور حكم نهائي في دعوى المؤجر الاولى الموضوعية بالإخلاء أو دعواه المستعجلة بالطرد القضاء في تلك الدعوى بعدم القبول أو الرفض لسبب آخر غير قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة أبان نظرها أثره انتقاء حالة التكرار"

وأن " إقامة المؤجر دعوى الإخلاء للتكرار فور صدور الحكم الابتدائي بإخلاء المستأجر لامتناعه عن سداد الأجرة أبان نظر الاستئناف المرفوع عن ذلك الحكم الغاء محكمة الاستئناف هذا الحكم لسداد المتأخر من الأجرة وثبوت عرض المستأجر لجزء منها على المؤجر قبل انعقاد الخصومة فيها أثره عدم قيام حالة تكرار الامتناع أو التأخر عن الوفاء بالأجرة اتخاذ الحكم المطعون فيه من مجرد رفع الدعوى وصدور حكم غير نهائي فيها سندا لثبوت التكرار خطأ "

(الطعنان رقما ١٠٤٥ ، ١٨٣٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ٢٨ نوفمبر ١٩٨٨ ص ١٢٣٦ جـ٢)

وأن " تكرار امتناع المستأجر أو تأخره عن سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء م١٨/ب ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ شرطه سبق إقامة دعوى موضوعية أو مستعجلة بالإخلاء واستقرارها بحكم نهائي بعدم اجابة المؤجر الى طلبه للوفاء بالأجرة المتأخرة اثناء نظرها ثم ثبوت تأخره أو امتناعه بعد ذلك عن سداد الأجرة دون مبرر "(الطعن رقم ١٩١ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٢/٢٥ لم ينشر بعد)

الوفاء بالأجرة قبل القضاء خمسة عشر يوما من التكليف بالوفاء في الدعوى السابقة لا يتوافر به التكرار :-

" إخلاء المستأجر للتكرار في الامتناع أو التأخير في سداد الأجرة مناط وفاء المستأجر بالأجرة قبل رفع دعوى الإخلاء وقبل انقضاء خمسة عشر يوما من تكليفه بالوفاء بها أثره انتفاء التأخير كشرط لتوافر التكرار "

(الطعن رقم ٢٦٩١ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٥ يونيه ١٩٨٧ ص ٨٥٦ جـ٢)

(الطعن رقم ٣٠٥ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٥/١٢/٢١ لم ينشر بعد)

وأن " إيداع المستأجرة الأجرة المستحقة للمؤجرة خزينة المحكمة وقبل رفع الدعوى وإخطار المؤجرة بذلك مع التصريح لها بصرفها دون قيد أو شرط اعتباره سندا مبرئا لذمتها أثره إقامة الدعوى بإخلائها للتكرار في تأخير سداد الأجرة غير مقبولة "(الطعن رقم ٦١٥٩ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٣/١١/١١ لم ينشر بعد)

التكليف غير لازم لقبول دعوى الإخلاء للتكرار :-

" التكليف بالوفاء بالأجرة غير لازم لقبول دعوى الإخلاء لتكرار امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بها عجز الفقرة ب من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مبادرة المستأجر بسداد الأجرة قبل قفل باب المرافعة لا يغنى عن وجوب الحكم بالإخلاء ما لم يقدم مبررات مقبولة للتأخير أو الامتناع "

(الطعن رقم ٢٤١٧ لسنة ٥٤ق جلسة ٢٧ نوفمبر ١٩٨٥ ص ١٠٥٣ جـ٢)

(الطعن رقم ٣٤٦٤ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٢٤ لم ينشر بعد)

إذا تم التكليف بالوفاء في حالة التكرار للمستأجر التمسك بدلالته :

" التكليف بالوفاء غير لازم لقبول دعوى الإخلاء للتكرار حدوثه أثره اعتباره ورقة من اوراق الدعوى حق المستأجر أن يتمسك بدلالته ويعول عليه في دفاعه"

(الطعنان رقما ٦٤٢٠ ، ٦٩٣٢ لسنة ٦٥ق جلسة ١٩٩٦/٣/٢٨ لم ينشر بعد)

دعاوى المطالبة بالأجرة وأوامر الاداء لا تتوافر بها واقعة التكرار :-

" يشترط لتوافر حالة التكرار أن يكون التأخير أو الامتناع قد رفعت بشأنه دعوى اخلاء موضوعية أو دعوى طرد مستعجلة يتحقق في أيهما

للمحكمة تأخير المستأجر أو امتناعه عن سداد اجرة مستحقة عليه بالفعل وغير متنازع في مقدارها أو شروط استحقاقها ولكنه توقى صدور الحكم بالإخلاء أو تنفيذ حكم الطرد المستعجل بسداد الأجرة المستحقة والمصروفات والاتعاب إذ أن كلمة التكرار لغة تعنى أن تكون الدعوى أو الدعاوى السابقة متماثلة مع الدعوى المنظورة اى من دعاوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة ويستوى أن تكون قد رفعت امام القضاء العادى أو القضاء المستعجل ومن ثم يخرج عن هذا المعنى دعاوى المطالبة بالأجرة وأوامر الاداء بالأجرة المستحقة فلا تتوافر بها واقعة التكرار" (الطعن رقم ٢٩٥٠ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٣/٦/١٠ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٣٤٦٤ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٢٤ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٦٤٢ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٢/٢٩ لم ينشر بعد)

إذا قدم المستأجر عذرا في دعوى الإخلاء للتكرار يتعين على المحكمة أن تناقشه :-

" الاعذار في التأخير في سداد الأجرة دفاع جوهرى يتوقف عليه الفصل في الدعوى علة ذلك قبول المحكمة عذر المستأجر اعتباره مبررا لتكرار التأخير في سداد الأجرة فلا يحكم بالإخلاء للتكرار رفض المحكمة هذا العذر أثره انتفاء المبرر للتأخير وجوب الحكم بالإخلاء شرطه أن تبين المحكمة الدليل الذى استندت اليه في رفضها للعذر وإلا كان حكمها قاصر البيان "

(الطعنان رقما ٦٤٢٠، ٦٩٣٢ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٣/٢٨ لم ينشر بعد)

تقدير الأعذار من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع :

" تقدير المبرر وقبوله في تأخير المستأجر في سداد الأجرة أو امتناعه واقع تستقل به محكمة الموضوع خلو اوراق الطعن مما يفيد تمسك الطاعن امام محكمة الموضوع بوجود المبرر . عدم جواز إثارته لأول مرة امام محكمة النقض "

(الطعن رقم ٢٤١٧ لسنة ٥٤ ق جلسة ٢٧ نوفمبر ١٩٨٥ ص ١٠٥٣ جـ٢)

(الطعن رقم ٣٠٥ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٥/١٢/٢١ لم ينشر بعد)

لا تكرار بعد فسخ العقد وإقامة علاقة جديدة خلت منه :

" متى انقضت العلاقة الايجارية بفسخ العقد قضاء أو رضاء ورأى طرفاه تجديد هذه العلاقة فان هذا التجديد يعد ايجارا جديدا لا مجرد امتداد للايجار الاصلى ولو كان بنفس الشروط وبالتالى لا أثر للتأخير في سداد الأجرة الحاصل أثناء سريان العقد المفسوخ على العلاقة الجديدة .

والنص في المادة ١٨/ب من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ " إذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الاحوال " يدل على أن المقصود بالتكرار في التأخير عن سداد الأجرة أن يكون المستأجر قد سبق له الاخلال بالتزامه بالوفاء بها في مواعيدها وتوقى صدور الحكم عليه باخلاء العين المؤجرة بسداد الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية وذلك قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى السابقة التى اضطرا المؤجر الى رفعها نتيجة هذا المسلك مما مقتضاه وجوب أن تكون العلاقة الايجارية مازالت قائمة بين طرفيها بعد الحكم برفض دعوى الإخلاء في المرة السابقة أما إذا انقضت هذه العلاقة بالحكم نهائيا بفسخ عقد الايجار وتنفيذ الحكم فان واقعة تأخر المستأجر عن أداء الأجرة في تلك المرة السابقة لا تصلح سندا لثبوت تكرار التأخر عن الوفاء بالأجرة في العلاقة الايجارية الجديدة التى قد تنشأ عن ذات العين المؤجرة بعد فسخ العقد السابق " (الطعن رقم ٧٨٩ لسنة ٥٩ ق جلسة ٢٢ نوفمبر ١٩٨٩ ص ١٣٧ جـ٣)

حكم الطرد المستعجل قبل صدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا يصلح لتوافر التكرار :-

" إذ كان للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اثر فورى على المراكز القانونية القائمة التى استقرت حتى عند نفاذه إلا انه لا ينسحب على المراكز القانونية التى نشأت وانتهت قبل العمل به وبالتالى لا تعتبر حالة الوفاء بالأجرة

المتأخرة في دعوى الطرد امام قاضى الامور المستعجلة والتى تمت وانتهت قبل العمل بهذا القانون ضمن حالات التأخير التى يتوافر بها ركن التكرار وإذ كان الوفاء بالأجرة المبين بالحكم المستعجل رقم ٢٨١ لسنة ١٩٧٣ مستعجل القاهرة قد تم وانتهى قبل نفاذ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فانه لا يسرى عليه "

(الطعن رقم ٩٨٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٣ يناير ١٩٨٢ ص٨٥ حـ١)

ترك الخصومة وشطب الدعوى والتكرار :-

وقضى بأنه " إذ كان المقصود بالتكرار في تأخير سداد الأجرة فيما يعنيه عجز المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن يكون المستأجر قد مرد على عدم الوفاء بالاجرة في مواعيدها المرة تلو الاخرى ثم سدادها قبل قفل باب المرافعة في الدعوى التى يضطر المؤجر الى رفعها نتيجة هذا المسلك بشرط أن يكون التأخير السابق قد رفعت بشأنه دعوى اخلاء موضوعية روعيت فيه الاجراءات التى تتطلبها المادة سالفة الذكر بما ينبئ عنه ذلك من إعنات للمؤجرو مشاغبة له باضطراره اياه للجوء للقضاء واكثر من مرة لاخلاء المستأجر وإساءة الاخير لاستعمال رخصة توقى الحكم بالإخلاء التى منحها له القانون وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص واقعة تكرار تأخر الطاعن في سداد الأجرة المستحقة عليه من دعاوى الإخلاء الموضوعية السابقة التى رفعها مورث المطعون ضدهم عليه والتى انتهت بالترك أو الشطب نتيجة إساءة الطاعن لاستعمال رخصة توقى الحكم بالإخلاء ضده بسداد الأجرة المتأخرة قبل قفل باب المرافعة في كل منها وكان هذا الاستخلاص سائغا ومستمدا من أدلة صحيحة تؤدى اليه فان النعى عليه يكون في غير محله "

(الطعن رقم ١٠٠٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ٥ فبراير ١٩٨٩ ص ٤٠٢ حـ١)

وأن " المقرر في قضاء محكمة النقض أن ثبوت تكرار امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة لا يستلزم بالضرورة أن يصدر في الدعوى السابقة حكم نهائى إذ لم يستلزم المشرع هذا الشرط سواء في القانون

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو في القانون الحالى ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن ثم يكفى لتوافر التكرار أن تتحقق المحكمة وهى تنظر دعوى الإخلاء للتكرار من أن المستأجر سبق أن تأخر أو امتنع عن سداد أجرة مستحقة عليه بالفعل وغير متنازع في مقدارها وانه قام بسدادها مع المصاريف والاتعاب لكى يتوقى الحكم بالإخلاء ، لما كان ذلك وكان شطب الدعوى لا يعدو ان يكون وعلى ما نصت عليه المادة ٨٢ من قانون المرافعات قرار من القرارات التى تأمر بها المحكمة ولا يعتبر من قبيل الاحكام إلا أنه إذا سجلت المحكمة قبل اصدار قرارها شطب الدعوى ما يفيد أن هناك اجرة مستحقة على المستأجر ولم ينازع فيها وانه توقى الحكم بالإخلاء أو الطرد بسداد الأجرة والمصاريف والاتعاب وقبلها منه المؤجر فمن العبث القول بان يسترسل المؤجر في دعواه حتى يحكم فيها إذ أن مآل دعواه هو الرفض اعمالا لحكم القانون سالف البيان ومن ثم فان قرار شطب الدعوى على هذا النحو يتحقق به التكرار إذا ما امتنع المستأجر بعد ذلك عن سداد الأجرة أو تأخر في الوفاء بها ولا يعتبر كذلك إذا جاء قرار الشطب مجردا وخلت الأوراق أو محاضر الجلسات مما يفيد بان المستأجر تأخر في سداد اجرة مستحقة ولم ينازع فيها وتوقى الحكم بالإخلاء أو الطرد بسدادها مع المصاريف والاتعاب فعندئذ لا تعتبر تلك الدعوى سابقة يتحقق بها التكرار المطلوب للاخلاء "

(الطعن رقم ٢٩٥٠ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٣/٦/١٠ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٥٨١٤ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٥/٢٦ لم ينشر بعد)

وأن " التكرار في التأخير أو الامتناع عن سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء رغم الوفاء بها اثناء سير الدعوى عملا بالمادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يستلزم لتحققه سبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء أو دعوى مستعجلة بالطرد لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة في

مواقيتها وان يستقر الامر فيها بحكم نهائى يقضى بعدم اجابة المؤجر الى طلبه لقيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة ابان نظرها اما إذا قضى بترك الخصومة فيها فانه لا يعتد به على توافر التكرار في التأخر ذلك أن مقتضى الحكم بترك الخصومة زوال إجراءاتها وزوال كافة الآثار المترتبة على قيامها فيعود الخصوم الى الحالة التى كان عليها قبل رفعها وكأنها لم ترفع لما كان ذلك وكان يبين من صورة محضر جلسة ١٩٧١/١٣/٢٨ في الدعوى رقم ٨٠١ لسنة ١٩٧١ مدنى كلى المنيا والمقدمة من الطاعن لمحكمة الموضوع أن الطاعن ترك الخصومة في هذه الدعوى وقضت المحكمة بهذا الترك فان الاثر المترتب على ذلك زوال إجراءاتها وكأنها لم ترفع بعد ولا يصلح الحكم فيها لأن يتخذ اساسا لتوافر التكرار "

(الطعن رقم ١٣٢٥ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٨ مايو ١٩٨٩ ص ٣٢٤ حـ٢)

ونرى إذا ثبت بمحضر الجلسة توقى المستأجر الإخلاء بسداد الأجرة والمصاريف والاتعاب فان الحكم الصادر بترك الخصومة يصلح اساسا لتوافر التكرار أسوة بحالة ترك الدعوى للشطب لاتحاد العلة فيهما .

السبب الثالث

الإخلاء للترك والتنازل والتأجير من الباطن

المقصود بالترك والتنازل والتأجير من الباطن :-

" من المقرر في مبدأ حظر ترك العين المؤجرة للغير انه يتضمن عنصرين أولهما عنصر مادى يتمثل في هجر الاقامة في العين على وجه نهائى ، وثانيهما عنصر معنوى بأن يصاحب هجر الاقامة معه عنصر التخلى عن العلاقة الايجارية للغير " (الطعن رقم ٢٧٥ لسنة ٥٤ق جلسة ١٢ ديسمبر ١٩٨٤ ص ٢٠٧٨. ح٢)

" تعبير المستأجر عن إرادته في التخلى عن العين المؤجرة جواز أن يكون صريحا أو ضمنيا باتخاذ موقف لاتدع ظروف الحال شكا في دلالته عن انصراف قصده اليه "

(الطعن رقم ١٣٧٦ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٥/١/١١ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٣٥٩٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٧ لم ينشر بعد)

" والتنازل عن الايجار يتم بنقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الايجار الى شخص آخر يحل محله فيها ، ويكون بهذه المثابة بيعا أو هبة لحق المستأجر تبعا لما اذا كان هذا التنازل بمقابل أو بدون مقابل "

(الطعن رقم ٨٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٤ يناير ١٩٧٩ ص ٣٩٦ حـ١)

" والتنازل عن الايجار هو حوالة حق بالنسبة الى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته فيتعين اتباع الاجراءات التى تخضع لها الحوالة في القانون المدنى في نطاق الحدود التى لا تتعارض مع التنظيم التشريعى لعقد الايجار فلا يصير النزول نافذا في حق المؤجر وفق المادة ٣٠٥ من القانون المدنى إلا من وقت اعلانه به أو من وقت قبوله له "

(الطعن رقم ٥٩٨ لسنة ٤٤ ق جلسة ٢١ يونيه ١٩٧٨ص ١٥١٠ حـ٢)

"ويقصد بالتاجير من الباطن تـأجير المستأجر لحقـه في الانتفـاع بـالعين المؤجرة اليه الى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما يستوى أن يكـون التـأجير مـن الباطن واردا على العين المؤجرة كلهـا أو بعضهـا فـاذا انعـدم وجـود مثـل هـذا الاتفاق بين المسـتأجر الاصلى ومـن أشـركه معـه أو أحلـه في الانتفـاع بـالعين المؤجرة انتقى التأجير من الباطن "(الطعن ٥٣ لسنة ٥٢ ق - ٨ يناير ١٩٨٩ ص ٩٤ حـ١)

اختلاف التنازل عن الايجار عن التأجير من الباطن :-

" المقرر وعلى ما جرى عليه قضاء النقض أن الايجار من الباطن يختلـف عـن التنـازل عـن الايجـار ففـي الايجـار مـن البـاطن تبقـى العلاقـة بـين المؤجـر والمستأجر الاصلى خاضعة لأحكام عقد الايجار الاصلى وتسرى علـى العلاقـة بين المستأجر الاصلى والمستأجر من الباطن أحكام عقد الايجار من الباطن ، فـلا ينشئ العقد الاخير علاقة مباشرة بين المستأجر من البـاطن والمؤجـر الاصلى في حين أن التنازل عن الايجار ينشئ مثل هذه العلاقـة بينهمـا مـع مـا يـترتب علـى ذلك من آثار قانونية " (الطعن رقم ١٩٨٤ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٨أكتوبر ١٩٩٠ ص ٥٧١ حـ٢)

اختلاف الترك عن التأجير من الباطن :-

" الترك في معنى المادة ٣١/ب من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلـة للمـادة ١٨/حـ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن ينصرف الى حالة تخلى المستأجر عن العين المؤجرة الى آخر لم يكن مقيما معه وليـس عليـه التزام بإسـكانه دون تعاقد أو أية علاقة قانونية بشأن الانتفـاع بـالعين وبـالترك تـزول عـن المسـتأجر التارك صفته كمستأجر وهو بذلك يفترق عن حالة المستأجر الـذى يتعـاقد مـع آخر على أن يخوله حق الانتفاع بالعين كلها أو بعضهـا لقـاء أجـر معـين وهـى حالة التأجير من الباطن ".

(الطعن ١٤٨٩ لسنة ٥٦ ق جلسة ٨ نوفمبر ١٩٩٠ ص ٦٣٩ حـ٢)

التنازل و التأجير من الباطن قصر الاذن على احدهما وجوب الالتزام بحدوده دون توسع فيه :-

" حظر التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار بغير اذن كتابى مؤداه قصر الاذن على احدهما أثره وجوب الالتزام بحدوده دون التوسع فيه أو القياس عليه لا محل لاعمال المادة ٥٩٤ مدنى "

(الطعن رقم ٧٨٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٤ إبريل ١٩٨٣ ص ٩٦٤ حـ١)

تخلف المستأجر عن الاقامة بالعين أو تأجيرها من الباطن- (في حالة التصريح به) لا يعد تخليا :-

"تخلف المستاجر عن الاقامة الفعلية بالعين المؤجرة له أو تأجيره لها من الباطن عدم اعتباره تخليا منهيا لعقد إيجارها "

(الطعن رقم ٢١١ لسنة ٥٣ ق جلسة ٦ مارس ١٩٩١ ص ٦٥٥ حـ١)

عبء اثبات الترك والتنازل والتأجير من الباطن :-

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن عبء إثبات تخلى المستأجر عن العين المؤجرة سواء بالتنازل عنها لآخر أو بتأجيرها له من الباطن إنما يقع على عاتق مدعيه ، وذلك أخذا بالاصل المقرر بالمادة الاولى من قانون الاثبات من أن على الدائن إثبات الالتزامات ، واستهداء بالمبدأ العام في الشريعة الاسلامية والذى يقضى بأن البينة على من ادعى"

(الطعن رقم ١٣٦١ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٨مايو ١٩٨٩ ص ٤٤٦ حـ٢)

وان " النص في المادة ٣١/ب من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١٨/حـ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة على أن للمؤجر الحق في طلب إخلاء العين المؤجرة اذا

أجرها المستأجر من الباطن بغير اذن كتابى صريح منه ولما كان المقصود بالتأجير من الباطن في هذا الصدد هو المعنى المراد به في الشريعة العامة اى قيام المستأجر الاصلى بتأجير حقه كله أو بعضه في الانتفاع بالعين المؤجرة اليه الى آخر في مقابل أجرة يتفق عليها بينهما ويقع عبء إثباته على عاتق المؤجر طالب الاخلاء "

(الطعن رقم ٦١٦ لسنة ٥٣ ق جلسة ٨ يونيو ١٩٨٩ ص ٥٥٣ حـ ٢)

وأن " طلب إخلاء العين المؤجرة لتخلى المستأجر عنها للغير عبء إثبات وجود غير المستأجر طبقا لأحكام العقد أو القانون ، وقوعه على عاتق المؤجر إثبات أن وجود الغير يستند الى سبب قانونى يبرره عبء إثباته على المستأجر " (الطعن رقم ٧٧٧ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٧ لم ينشر)

استخلاص الترك والتنازل الضمنى من المالك عن شرط المنع من التنازل عن الايجار أو التأجير من الباطن من مسائل الواقع :-

"فهم الواقع في الدعوى وتقدير الادلة المقدمة فيها وأقوال الشهود والاخذ باقوال شاهد دون آخر وتقدير أدلة ثبوت أو نفي العلاقة الايجارية وترك المستأجر الاصلى للعين المؤجرة دون إذن المالك واستخلاص التنازل الضمنى عن الشرط المانع من التنازل عن الاجارة من مسائل الواقع استقلال محكمة الموضوع بتقديرها دون معقب انتهاء الحكم المطعون فيه بأسباب سائغة الى تأييد الحكم الابتدائى بإخلاء حجرتى النزاع لتخلى المطعون ضدهما السادس والسابع عنها للطاعن دون موافقة صريحة أو ضمنية من المؤجر ، النعى عليه في ذلك جدل موضوعى عدم جواز التحدى به أمام محكمة النقض"

(الطعن رقم ٣٠٩٥ لسنة ٥٨ ق جلسة ٢٨ يناير ١٩٩٣ ص ٣٤١ حـ١)

(الطعن رقم ٦٧٨ لسنة ٥٠ ق جلسة ٢٨ نوفمبر ١٩٨٥ ص ١٠٥٧ حـ٢)

وأن " استخلاص ترك المستأجر للعين المؤجرة من مسائل الواقع استقلال محكمة الموضوع بتقديرها شرطه أن يكون استخلاصها سائغا أصل ثابت بالاوراق "

(الطعن رقم ٤٧٤٩ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٦/١١ لم ينشر بعد)

(الطعن رقم ٢٧٦٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/٢/٢٣ لم ينشر)

(الطعن رقم ٦٧٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٥ نوفمبر ١٩٨٩ ص ١٠٧ حـ٣)

اثبات الترخيص بالتنازل أو التاجير من الباطن لا يكون إلا بالكتابة اوما يقوم مقامها إلا أن اثبات التنازل عن الشرط المانع من التنازل أو التأجير من الباطن فيكون بكافة الوسائل :-

" مفاد نص المادة ٢٣ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابل للمادة ١٨/حـ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع شرط أن يكون التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار بترخيص سابق من المالك وان يكون هذا الترخيص كتابة مما مؤداه انه لا يجوز عند المنازعة في صدور هذا الترخيص من عدمه اثباته بغير الوسيلة التى حددها المشرع وهى الكتابة أو ما يقوم مقامها من يمين أو إقرار ، إلا انه لما كانت الكتابة التى شرطها المشرع في الاذن ليست ركنا شكليا فيه بل هى مطلوبه لإثبات التنازل عن الشرط المانع لا لصحته فانه يمكن الاستعاضة عنها بالبينة أو القرائن في الحالات التى تجيزها القواعد العامة استثناء فيجوز اثبات التنازل الضمنى بكافة طرق الاثبات اعتبارا بان الارادة الضمنية تستمد من وقائع مادية وهى تثبت بجميع الوسائل "

(الطعن رقم ٨٩٨ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٥ ديسمبر ١٩٨٥ ص ١١٨٣ حـ٢)

(الطعن رقم ٨٦٣ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٥ يونيه ١٩٨٦ ص ٧٤٦ حـ٢)

(الطعن رقم ٣٥٨٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٣ نوفمبر ١٩٨٩ ص ٦٤ حـ ٣)

إثبات واقعة التأجير من الباطن جائز بكافة طرق الاثبات :-

" المقرر في قضاء النقض أن واقعة التأجير من الباطن واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الاثبات القانونية بما في ذلك البينة والقرائن "

(الطعن رقم ٧٠٤ لسنة ٤٨ ق جلسة ٣٠ديسمبر ١٩٨٢ ص ١٢٦٤ حـ٢)

قبض المؤجر الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ يعتبر موافقة ضمنية على التأجير من الباطن :-

نصت المادة ٣١/ب من قانون٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١٨/حـ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على حق المؤجر في إخلاء المكان المؤجر إذا قام المستأجر بتأجيره من الباطن أو تنازل عنه للغير بغير إذن كتابى صريح من المالك وكان الايصال الصادر من المؤجر بتقاضيه الأجرة من المستأجر من الباطن يعتبر في حد ذاته بمثابة موافقة منه على هذا التأجير مالم يتحفظ المؤجر على قبوله الأجرة بما يفيد رفضه لعقد الايجار من الباطن سواء ورد هذا التحفظ على الايصال ذاته أو في محرر لاحق معاصر ارتبط به إذ ليس هناك ما يمنع قانونا أن يكون التعبير عن الارادة واردا في محرر أو أكثر واستخلاص ذلك من سلطة محكمة الموضوع في تفسير المحررات مادام استخلاصها سائغا "

(الطعن رقم ١٠٣٩ لسنة ٥٢ ق جلسة ٩ فبراير ١٩٨٩ ص ٤٣٥ حـ١)

(الطعن رقم ٦٥٥ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٢٣ لم ينشر بعد)

مجرد علم المؤجر بالتأجير من الباطن وعدم اعتراضه لا يعد تنازلا ضمنيا عن حقه في الاخلاء :

" المقرر وعلى ما جرى به قضاء النقض أن إسقاط الحق بوصفه تعبيرا عن إرادة صاحبه في التخلى عن منفعة مقررة يحميها القانون لا يكون إلا صراحة أو باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على حقيقة المقصود منه وأن سكوت المؤجر عن واقعة التأجير من الباطن لا يعتبر بذاته دليلا على علمه به قبولا يتضمن النزول عن الحق في طلب الاخلاء لانتفاء التنازل بين هذا الموقف السلبى والتعبير الايجابي عن الارادة ،وإذ التزم الحكم

المطعون فيه هذا النظر بما اورده من أنه ليس صحيحا ما جاء بأسباب الحكم المستأنف من أن مضى وقت طويل على حصول التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار يعد تنازلا ضمنيا من الشركة عن الحظر الوارد في الايجار ذلك أن المقرر انه طالما ثبت وقوع المخالفة فلا عبرة بمضى الوقت طالما لم يصدر من المؤجر تصرف يدل دلالة قاطعة على موافقته على تصرف المستأجر فانه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا ويكون النعى على غير أساس"

(الطعن رقم ٢٤٠١ لسنة ٥٤ ق جلسة ٥ ابريل ١٩٩٠ ص ٩٤٨ حـ١)

جواز اعتباره كذلك من سلطة محكمة الموضوع :-

وأن " سكوت المؤجر مدة طويلة رغم علمه بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار جاز اعتباره تنازلا من جانبه عن حقه في طلب الاخلاء تقديره من سلطة محكمة الموضوع دون رقابة محكمة النقض متى كان سائغا "

(الطعن رقم ٤٧٥ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٧ مايو ١٩٨٢ ص ٥٩٣ حـ١)(الطعن رقم ٩١٤ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/١١/٢٥ لم ينشر بعد)(الطعن ٢٧١٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٣/١١/٢٩ لم ينشر بعد)

عقد الايجار من الباطن لاينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر إلا بالنسبة للاجرة :-

" مفاد المادتين ٥٩٦ ، ٥٩٧ من القانون المدنى انه في الايجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الاصلى خاضعة لأحكام عقد الايجار الاصلى فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد وتسرى على العلاقة بين المستأجر الاصلى والمستأجر من الباطن أحكام عقد الايجار من الباطن ولاينشئ هذا العقد الاخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الاصلى إلا في شئ واحد هو الأجرة فيكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون في ذمة المستأجر الاصلى من الأجرة وقت إنذار المؤجر له عن المدة التى تلحق الانذار على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ من ذات القانون اما سائر الحقوق والالتزامات الاخرى الناشئة عن عقد الايجار

فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الاصلى والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الاصلى ، ولا ينشئ عقد الايجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الاصلى وبين المستأجر من الباطن ولو كان قد صرح للمستأجر في عقد الايجار الاصلى بالتأجير من الباطن إلا اذا قبل المؤجر الاصلى الايجار من الباطن بعد تمامه أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ"

(الطعن رقم ٢٥٨ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٢ فبراير ١٩٨٧ ص ٩٧٤ حـ٢)

(الطعن رقم ٢٦٩ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٦ مايو ١٩٨٨ ص ٩٨٣ حـ٢)

(الطعن رقم ٢٨١٨ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٨ ابريل ١٩٩٠ ص ١٠٠٦ حـ١)

نفاذعقدالايجار من الباطن في حق المؤجر الاصلى متى تم صحيحا بإذن منه

" مؤدى المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المقابلة للمادة ١٨/حـ من القانون رقم ١٣٦ لسنة١٩٨١ انه لا يجوز للمؤجر استعمال حقه في اخراج المستأجر الاصلى إلا اذا أجر العين من باطنه دون إذن كتابى منه ، مما مفاده انه يشترط لانتفاع المستأجر من الباطن بحق البقاء في العين أن يكون الايجار من الباطن قد تم صحيحا بصدور ذلك الاذن وفقا لأحكام القانون ، وفي هذه الحالة الاخيرة تكون الاجارة من الباطن نافذة في حق المؤجر فلا يملك الاخير التعرض للمستأجر من الباطن مادامت الاجارة الإصلية قائمة "

(الطعن رقم ٦٨٢ لسنة ٤٣ ق جلسة ٢٥ مايو ١٩٧٧ ص ١٢٧٨ حـ١)

وإزاء خلو نصوص تشريعات الاسكان الاستثنائية من تنظيم العلاقة بين المستأجر الاصلى والمستأجر من الباطن فان هذه العلاقة تخضع في جميع أحكامها للقانون المدنى من حيث مدة العقد والأجرة ولا يجوز الحكم بثبوت العلاقة الايجارية بين المؤجر الاصلى (المالك) وبين المستأجر من الباطن .

وقضى بان " العقد- عدم جواز فسخه على غير عاقديه عقد الايجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى إلا بالنسبة للاجرة ولو كان مصرحا له في عقد الايجار الاصلى بالتأجير من الباطن ، انتهاء الحكم الى قيام علاقة تعاقدية بين المؤجر الاصلى والستأجر من الباطن تأسيسا على التصريح للمستأجر الاصلى بالتأجير من الباطن ، خطأ "

(الطعن رقم ٢٢١٢ لسنة ٥٩ ق جلسة ٢٢ فبراير ١٩٩٠ ص ٥٨١ جـ١)

طلب الاخلاء للتأجير من الباطن يثبت للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا أصليا:-

"النص في المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ١٨/جـ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن الشارع وان اشترط لتنازل المستأجر عن الايجار أو تأجيره العين من الباطن أن يصدر له بذلك اذن كتابى صريح من المالك إلا انه لم يقصر الحق في طلب الاخلاء لمخالفته هذا الشرط على المالك ، فيجوز لكل من له الحق في التأجير أن يطلب إنهاء الاجارة استنادا الى حكم المادة المشار اليها لان من يملك إبرام العقد يملك طلب إنهائه متى قام السبب الموجب له ، لما كان ذلك ، وكان الثابت أن المطعون ضدها الاولى هى المؤجرة لعين النزاع ، فانه يكون من حقها طلب إخلائها ، ويكون النعى بأنها ليست مالكة للعين أيا كان وجه الراى فيه غير منتج ويكون النعى على غير اساس " (الطعن رقم ٥٩٩ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩ مايو ١٩٨٣ ص ١٢٤٢ جـ٢)

يتعين أختصام المستأجر الاصلى فى دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن وإلا قضي بعدم القبول :-

" دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن بدون إذن كتابى من المؤجر وعلى ما جرى عليه قضاء النقض محلها فسخ الاجارة الصادرة منه الى المستأجر الاصلى وليس الايجار من الباطن اذ انه ينقضى حتما بانقضاء الايجار

الاصلى ، ومن ثم فهى ترفع منه على الاخير ليقول كلمته فيما اسند اليه من اخلال بالعقد فاذا لم يختصم في الدعوى واختصم المستأجر من الباطن وحده كانت الدعوى غير مقبولة لرفعها على غير ذى صفة ، على انه يجوز للمؤجر أن يدخل المستأجر من الباطن في الدعوى الى جوار المستأجر الاصلى وان كان ذلك غير ضرورى لان الحكم الصادر ضد المستأجر الاصلى يجوز تنفيذه على المستأجر من الباطن ولو لم يختصم في الدعوى "

(الطعن رقم ١٦٧٤ لسنة ٥٠ ق جلسة ٢٧ يونيه ١٩٨١ ص ١٩٦٠ جـ٢)

(الطعن رقم ٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٠ ديسمبر ١٩٩٠ ص ٩٥٨ جـ٢)

ويترتب على صدور الحكم ضد المستأجر الأصلى فقط ولو لم يختصم المستأجر من الباطن أن الحكم ينفذ ضد المستأجر من الباطن ولا يجوز له أن يدفع بعدم التنفيذ مدعيا أنه من الغير ولم يختصم في الحكم أو أن له حقوقا على العين المراد التنفيذ عليها .

لانه في هذه الحالة لا يعد من الغير حقيقة وأن ما يدعيه من حقوق على العين كانت مستمدة من عقد الايجار الأصلى الذى قضى بفسخه وليس له حقوقا أكثر مما هو مقرر للمستأجر الأصلى الذى قضى بإخلائه وبالتالى يتعين رفض اشكاله أو طلبه بوقف التنفيذ .

لا يغير من ذلك تدخل المستأجر الاصلى انضماميا للمستأجر من الباطن :-

" إذ كان الواقع في الدعوى انها ولئن صيغت في دعوى طرد للغصب إلا أن محلها فسخ عقد الايجار المبرم بين المطعون ضدها وبين مورث الطاعنين الأخيرين المستأجر الاصلى للمحل " المرحوم لتنازله عن عقد الايجار الى شقيقة مورث الطاعنين الاولين دون إذن كتابى منها كمالكه ورغم ذلك لم تختصم ورثة المستأجر الاصلي سالف الذكر ، فان الحكم المطعون فيه إذ قضى بالطرد والاخلاء دون اختصام هؤلاء الورثة وكان لا يغنى عن ذلك تدخلهم

انضماميا لمورث الطاعنين الأولين (المتنازل إليه) في طلب رفض دعوى المطعون ضدها اذ نطاق هذا التدخل إنما يتحدد بتأييد طلبات من يريد المتدخل الانضمام اليه دون أن يطلب لنفسه حق ما ، سيما وان المطعون ضدها لم توجه لهم أية طلبات في الدعوى يكون قد أخطأ في تطبيق القانون "

(الطعن رقم ٨١٤ لسنة ٦١ ق جلسة ١٢ ديسمبر ١٩٩١ ص ١٨٤٧ جـ٢)

يجوز التمسك بعدم قبول الدعوى لعدم اختصام المستأجر الاصلي في أية حالة كانت عليها الدعوى أو إثارته لأول مرة امام محكمة النقض :-

" إذ كان الطاعنون لم يسبق لهم التمسك بهذا النص قضاء الحكم المطعون فيه بطرد واخلاء مورث الطاعنين الاولين دون أن يختصم المستأجر الاصلي للمحل (مورث الطاعنين الاخيرين) وورثته من بعده أمام محكمة الموضوع إلا أنه يتعلق بسبب قانوني كانت عناصره الواقعية مطروحة على محكمة الموضوع وبالتالي يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض" (الطعن السابق)

يجوز اختصام المستأجر من الباطن وحده في حالةوفاةالمستأجر الاصلي دون وارث:-

" دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن ، وجوب اختصام المؤجر للمستأجر الاصلي تخلف ذلك اثره عدم قبول الدعوى الاستثناء وفاة المستأجر الاصلي بلا وارث مؤداه عدم لزوم اختصام بيت المال علة ذلك أن دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن في حالة وفاة المستأجر الاصلي اذا كان بلا وارث ظاهر لا تتعلق بتركته فانه لا يكون ثمة محل لوجوب اختصام بيت المال فيها ، وإذ كان ذلك وكان المطعون ضده قد أقام دعواه مختصما فيها المستأجرة الاصلية والطاعنين كمستأجرين من الباطن ، وإذ توفيت الاولى بلا وارث ظاهر وانقطع سير الخصومة في الدعوى فعجلها المطعون ضده ضد

الطاعنين فقط كواضعين لليد على العين بلا سند من القانون فان قضاء الحكم المطعون فيه بقبول الدعوى بحالتها الاخيرة يكون قد التزم صحيح القانون "
(الطعن رقم ٤٦ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢١ يونيه ١٩٨٤ ص ١٧١٢ جـ٢)

القضاء بعدم قبول دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن تستنفد به المحكمة ولايتها :-

" قضاء محكمة اول درجة بعدم قبول دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن المرفوعة من المطعون ضدهم الثلاثة الاول بحسبانهم مستأجرين وليسوا ملاكا قضاء موضوعي تستنفد به المحكمة ولايتها قضاء محكمة الاستئناف بالغاء الحكم وفي موضوع الدعوى صحيح "(الطعن ٣٤٤٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٥/٢٤ لم ينشر بعد)

مخالفة حظر التخلي عن العين المؤجرة يرتب الاخلاء ولو خلا عقد الايجار من الحظر :-

" المقرر في قوانين ايجار الأماكن المتعاقبة أن المشرع حظر التأجير من الباطن والتنازل عن الايجار وترك العين المؤجرة ، ومفاد ذلك وعلى ما جرى به قضاء النقض أن الاصل في ظل القوانين الآمرة انفراد المستأجر ومن يتبعه بحكم العقد بالحق في الانتفاع بالمكان المؤجر وعدم جواز تخليه عنه الى الغير كليا أو جزئيا ، مستمرا أو موقوتا ، بمقابل أو بدونه باعتبار أن هذا التخلي بجميع صوره خروجا من المستأجر على نص عقد الايجار مكملا بحكم القانون يجيز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر "
(الطعن رقم ١٠٣٩ لسنة ٥٢ ق جلسة ٩ فبراير ١٩٨٩ ص ٤٣٥ جـ١)

وأن ثبوت قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن أو تنازله عنها أو تركها للغير أثره وجوب القضاء بالفسخ والاخلاء ليس للمحكمة سلطة تقديرية في الفسخ " (الطعن رقم ٢٤١١ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٦/١/٧ لم ينشر بعد)

و" المقرر في قضاء هذه المحكمة أن حظر التأجير من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المالك هو حكم تشريعى قائم منذ العمل بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بالنص عليه في المادة ٤ فقرة (ب) وهو ما رددته المواد ٢٣/ب من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٣١/ب من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٨/حـ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مما مقتضاه أن الاصل في تشريعات ايجار الأماكن هو تحريم التأجير من الباطن ومن ثم فقد بات على من يدعى خلاف هذا الاصل عبء اثبات ما يدعيه أو كان الاثر الفورى لهذه التشريعات المتلاحقة يوجب سريان هذا الحكم على كل تأجير من الباطن يتم في ظلها ولو خلا عقد الايجار من شرط الحظر" (الطعن رقم ٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٠ ديسمبر ١٩٩٠ ص ٩٥٨ حـ٢)

يتعين ألا يكون عقد الايجار من الباطن صوريا :

" توقيع الجزاء بالاخلاء وفسخ عقد الإيجار في مجال أسباب الإخلاء الواردة في قوانين الإيجار الاستثنائية – مناطه – ثبوت وقوع المخالفة المبررة للإخلاء على وجه اليقين –مؤداه– العقد الصورى الذى يصدر من المستأجر بالتنازل للغير عن العين المؤجرة أو تأجيرها من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المؤجر لا يقوم به سبب الإخلاء المنصوص عليه بالفقرة ج من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ما دام أن هذا التصرف لم يتنفذ بتسليم العين المؤجرة فعلا للمتنازل إليه أو المستأجر من الباطن إذ العقد الصورى لا وجود له قانونا وبالتالى لا تثبت المخالفة المبررة للإخلاء بمقتضاه "

(الطعن رقم ٢٦١٥ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٤ مارس ١٩٩٤ ص ٥٥٠ حـ١)

" وأحقية المؤجر – باعتباره من دائنى المستأجر – متى كان حسن النية في التمسك بالعقد الصورى إذ لا محل لإعمال هذا النص العام في مجال أسباب الإخلاء الواردة في قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية على سبيل الحصر والتى تتعلق بالنظام العام لما هو مقرر أن النص الخاص يقيد العام هذا الى

أن القول بتوقيع الجزاء بالإخلاء أخذاً بالعقد الصورى الذى لا وجود له فيه استحداث لسبب جديد للإخلاء لم ينص عليه القانون " (الطعن السابق)

" وللمستأجر أن يثبت صورية التصرف الظاهر ولو كان طرفا فيه بكافة طرق الاثبات فإذا ما نجح في ذلك كان لا محل للقضاء بالإخلاء ولو كان المؤجر حسن النية لا يعلم بصورية التصرف وتمسك بالعقد الصورى الظاهر " (الطعن السابق)

مخالفة أحد المستأجرين لمكان واحد للحظر يوجب اخلائهم جميعا :-

" النص في المادتين ١/٣٠٠ ، ١/٣٠١ من القانون المدنى يدل على ما جاء بمذكرة المشروع التمهيدى أن الالتزام الذى لا يقبل التجزئة بطبيعته كما هو الشأن في تسليم شئ معين بذاته أو الالتزام بالامتناع عن عمل أو نقل حق غير قابل للانقسام يعتبر كلا لايقبل التبعيض إذ الاصل انه يعتبر غير قابل للانقسام فيتحتم اقتضاؤه من الدائن ويؤديه المدين كاملا غير مجزأ فهذا الالتزام يتميز بان تنفيذه يتم باداء كل موضوعه من غير أن يعترى هذا الموضوع تجزئه أو انقسام لما كان ذلك وكان عقد الايجار سند الدعوى قد حظر على المستأجرين للعين محل النزاع التنازل عن الايجار ، وكان هذا الحظر مقررا بنص المادة ٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ١٨/حـ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إلا إذا أذن به المالك كتابة فان هذا الحظر الوارد في العقد والقانون هو التزام بالامتناع عن عمل ، وأى عمل يأتيه أحد المستأجرين مخالفا لهذا الحظر يعتبر حنثا للالتزام إذ انه بطبيعته لا يقبل التجزئه ويترتب على مخالفته فسخ عقد الايجار ورد العين المؤجرة ، لما كان ذلك فلا يجدى الطاعن التمسك بقاعدة الاثر النسبى للعقود باعتبار أن البيع بالجدك قد صدر من المستأجر الاخر أو أن استئجاره للعين محل النزاع مع المستأجر الآخر كان دون تضامن ويحق للمؤجر مطالبتهما بالآثار المترتبة على تنازل أحدهم عن

الايجار بغير اذنه وهى فسخ عقد الايجار والاخلاء ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد أعمل صحيح القانون ويكون النعى على غير اساس"
(الطعنان رقما٩١٣، ١١٤٤ لسنة ٥٢ ق جلسة ٥ مايو ١٩٨٨ ص ٩٠٠ جـ٢)

تأجيرالعين بالكامل من الباطن يوجب الاخلاء ولو صرح بتأجير جزء منها :-

" أن إقامة الطاعنين المؤجرين دعواهم بطلب اخلاء العين المؤجرة لتأجيرها بأكملها من الباطن على خلاف التصريح الصادر من المؤجر الاصلى بقصرالاذن للمستأجر بالتأجير على جزء منها يتم الاتفاق عليه بين طرفى العقد هو استعمال مشروع لحقهم في هذا الطلب ، ولا تعسف فيه إذ ليس هناك ما يمنع قانونا من أن يتفق طرفا عقد الايجار على تحديد نطاق الاذن بالتأجير من الباطن "(الطعون أرقام ١٤٣، ١٦٨، ١٧٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٨ يونيه ١٩٨٩ ص ٦٩٢ ج٢)

التنازل والترك والتأجير من الباطن اعتبار كل منهم سببا مستقلا للاخلاء :-

" التأجير من الباطن والتنازل عن الايجار وترك العين المؤجرة ماهية كل منهم التمييز بينهم وروده في خصوص تحديد اسباب الاخلاء اعتبار كل منها سببا مغايرا للسبب الاخر مؤداه اقامة الدعوى بطلب الاخلاء استنادا لإحداها غير مانع من اقامة دعوى بذات الطلب لسبب آخر "
(الطعن رقم ٤٢٣٩ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/١٠/٣٠ لم ينشر بعد)

وأن " طلب الاخلاء للتأجير من الباطن والتنازل عن الايجار سببا لطلب واحد وهو الاخلاء لانحلال العقد ، قضاء محكمة أول درجة برفض الدعوى استنادا الى احدى هذه الاسباب دون التعرض للسبب الآخر استئناف المؤجر للحكم - أثره - نقل الدعوى الى محكمة الاستئناف بكافة أسبابها طالما لم يتنازل المؤجر عن التمسك بها والتزام الحكم المطعون فيه هذا النظر صحيح في القانون " (الطعن رقم ٤١١٨ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٥/٤ لم ينشر بعد)

مخالفة شروط المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار بدون إذن كتابي– تنتج أثرها بمجرد وقوعها – حق المؤجر في الاخلاء لاينقضي بازالتها أو تصحيحها :

" المقرر في قضاء النقض أن مخالفة شروط المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار بدون اذن كتابى صريح من المالك تنتج اثرها بمجرد وقوعها وان حق المؤجر الاخلاء في هذه الحالة ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضى بازالتها فيبقى هذا الحق ولو استرد المستأجر الاصلى العين المؤجرة بعد ذلك ، فلا على الحكم أن هو التفت عن طلب المعاينة تبعا لأنها لا تفيد إلا في زوال المخالفة بعد وقوعها " (الطعن رقم ٦٤٧ لسنة ٤٣ ق جلسة ١ يونيه ١٩٧٧ ص ١٣٤٠ حـ١)

(الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٤ ق جلسة ٢ مايو ١٩٧٩ ص ٢٤٥ حـ٢)

(الطعن رقم ٢٧٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٨ نوفمبر ١٩٨٤ ١٩٤٣ حـ٢)

(الطعن رقم ٣٠٨١ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١١/١٣ لم ينشر بعد)

توقي المستاجر الاخلاء للتاجير من الباطن أو التنازل عن العين المؤجرة شرطه

" طلب اخلاء المكان المؤجر للتأجير من الباطن أو التنازل عنه للغير توقى المستأجر هذا الطلب شرطه حصوله على موافقة كتابية صريحة من المؤجر المالك بذلك – الادعاء بصدور موافقة ضمنية منه بعدم اعتراضه لامحل له .

(الطعن رقم ٦٢٣٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢١ لم ينشر بعد)

انقضاء عقد الايجار الاصلي أثره انقضاء عقد الايجار من الباطن :–

" من المقرر في قضاء النقض انه اذا انقضى عقد الايجار الاصلى لأى سبب من الاسباب فان عقد الايجار من الباطن ينقضى حتما بانقضائه ولو كان التأجير من الباطن مأذونا به من قبل المؤجر ذلك أن المستأجر الاصلى انما

يؤجر من الباطن حقه المستمد من عقد الايجار الاصلى فاذا انقضى هذا العقد انقضى العقد المستمد منه ولو كان هذا العقد الاخير مازال ممتد بحسب شروطه

(الطعن رقم ١٤٨٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٢ فبراير ١٩٨٩ ص ٥٢٥ حـ١)

(الطعن رقم ٣٥٨١ لسنة ٥٨ ق جلسة ٢٤ فبراير ١٩٩٤ ص ٤٢٠ حـ١)

الاستثناءات الواردة على حظر التنازل عن الايجار أو التأجير من الباطن بالنسبة للاماكن المؤجرة لغير غرض السكني :-

الاستثناء الاول :- البيع بالجدك (يراجع ص ٤١)

الاستثناء الثاني :- التنازل عن مكتب المحاماة (يراجع ص ٤٤)

الاستثناء الثالث :- التنازل عن المنشأة الطبية (يراجع ص ٥)

الاستثناء الرابع :- التنازل عن الصيدلية (يراجع ص ٥٧)

السبب الرابع

الإخلاء للتغيير الضار وإساءة استعمال العين المؤجرة

يقضى نص المادة ١٨/د من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بانه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الاسباب الآتيه :-

إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة "

مناط الضرر :-

" الإضرار بالمؤجر الذى يبيح له اخلاء المستأجر للتغيير في العين المؤجرة كما يتحقق بالاخلال بإحدى مصالحه التى يحميها القانون مادية كانت أو ادبية حالا كان هذا الاخلال أو مستقبلا يقوم كذلك بتهديد أى من هذه المصالح تهديداً جديا ، إذ في هذا تعريض لها لخطر المساس بها مما يعتبر بذاته إخلالا بحق صاحب المصلحة في الاطمئنان الى فرصته في الانتفاع الكامل بها بغير إنقاص وهو ما يشكل إضرارا واقعا به "(الطعن ١٨٠٨ لسنة ٥٠ ق - ٣ /٦/ ١٩٨٧ص ٧٥٩ جـ٢)

وسيلة إثبات الضرر : "حكم نهائي" قاطع في ثبوت إساءة الاستعمال :-

يتعين ثبوت الضرر الذى يرتب الحكم بالاخلاء صدور حكم نهائي بثبوت الضرر ويستوى أن يكون الحكم النهائي حكما مدنيا أو حكما جنائيا

وللمحكمة أن تستخلص من هذا الحكم مدى ثبوت الضرر وهو امر يخضع لتقدير محكمة الموضوع دون معقب عليها مادام تقديرها سائغا وله أصله الثابت بالاوراق .

ويثور التساؤل حول ما إذا كانت وسيلة ثبوت الضرر من الحكم النهائى تسرى على الوقائع السابقة على صدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو اللاحقة على تاريخ العمل به فقط .

المستقر عليه أن وسيلة ثبوت الضرر المستحدثة بالمادة ١٨/د من القانون ١٣٦ لسنة١٩٨١ وهى استلزام صدور حكم نهائى لا يسرى إلا من تاريخ العمل به دون أن يكون له اثر على الدعاوى القائمة وقت نفاذه والتى رفعت في ظل القانون ٤٩ لسنة١٩٧٧ ، فاذا ما ثبت قيام المستأجر بتغيير في العين ضار بسلامة المبنى أو بشاغليه كما لو قام بتغيير مسكنه الى مشغل أو مصنع ملابس بغير موافقة المالك أو مخزن أثاث الى ورشة نجارة أو كان المالك اشترط على المستأجر لمحل عدم استعمال مداخن واستعملها الاخير بالعين ففي مثل هذه الحالة إذا كانت الوقائع قد تمت في ظل العمل باحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولم ترفع دعوى اخلاء بشأنها أو رفعت ولم يفصل فيها بحكم نهائى فانه يتعين على محكمة الاخلاء المرفوعة امامها الدعوى في تاريخ العمل بقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن تقضى به متى تحققت من حدوث الضرر حتى ولو لم يصدر حكم نهائى بثبوت الضرر شريطه إعذار المستأجر بإعادة الحال الى ما كانت عليه اعمالا لأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (مادة ٣١/حـ) وهذا ما أكدته محكمة النقض في الحكم الصادر منها بهيئة عامة في الطعن رقم ٢٢١٠٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ٢٥ مارس ١٩٨٥ والمنشور بالسنة ٣٣ جزء اول ص ٦٢٩ .

وقضى بأنه " وحيث أن حاصل النعى.... الخطأ في تطبيق القانون ذلك أن الحكم اقام قضاءه برفض طلب الاخلاء المؤسس على إجراء تغييرات بالعين

المؤجرة بالمخالفة لعقد الايجار على أن الطاعنة لم تستصدر حكما قضائيا بثبوت الاضرار بالمبنى ، طبقا لما تقضى به الفقرة (د) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن ايجار الأماكن حال أن الثابت أن تلك التغييرات أجريت قبل سريان هذا القانون .

وحيث أن هذا النعي في محله ذلك أن المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المشرع استحدث بالتعديل الوارد بالمادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أمرين أولهما انه عدل سبب الاخلاء والذى كان مقررا بالمادة ٣١/حـ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بان جعله مقصورا على حالة الاضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الاضرار بالمؤجر وهو أعم وأشمل وهو مناط الاخلاء في مجال تطبيق الحالة وهو أمر يتصل بقاعدة موضوعية آمرة ومتعلقة بالنظام العام ومن ثم فانها تسرى بأثر فورى مباشر على المراكز القانونية القائمة والتى لم تستقر بحكم نهائى وقت العمل به ولو كانت قد نشأت في ظل القانون السابق ، والأمر الثانى انه حدد وسيلة الاثبات القانونية لواقعة الاستعمال الضار بالمبنى أمام محكمة الاخلاء بصدور حكم نهائى بذلك وهوأمر لا يمس ذاتية القاعدة الامرة ولا يغير من حكمها بل يضع شرطا لاعمالها ومن ثم فانه لا يسرى إلا من تاريخ نفاذ القانون الاخير والعمل به دون أن يكون له اثر على الوقائع السابقة عليه سواء رفعت بها الدعوى أو لم ترفع قبل صدوره ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه برفض طلب الاخلاء في هذا الخصوص على أن الطاعنة لم تستصدر حكما قضائيا بثبوت الاضرار بسلامة المبنى من جراء التعديلات التى أجراها المطعون عليه بالعين المؤجرة دون أن يستظهر تاريخ إجراءها وموقعها من العين وأثرها على المبنى فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه "

(الطعن رقم ١٦١٥ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٣ يناير ١٩٩٣ ص ٢٠٣ جـ١) .

وأساس الاتجاه الذى أخذت به محكمة النقض أن القانون الـذى رفعـت الدعوى في ظله هو الذى يحكم شروط قبولها وإجراءاتها وقواعد إثباتهـا عمـلا بالمادة ٢ من قانون المرفعات التى تقضى بان " كل إجراءات من المرافعات تـم صحيحا في ظل قانون معمول به يبقى صحيحا مالم ينص على غير ذلك "

ولا يشترط لتطبيق احكام المادة ٣١/حـ من القـانون ٤٩ لسـنة ١٩٧٧ التى لم تستلزم صدور حكم نهائى بثبوت الضرر أن تكـون الدعـوى رفعـت في ظله بل يكفى أن تكون الواقعة محل دعوى الاخلاء قـد تمـت في ظـل العمـل بـه حتى ولو أقيمت الدعوى في ظل العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

كما يترتب على ذلك أن استلزام اعذار المستأجر باعـادة الحـال الى مـا كانت عليه لا يتطلب إلا بالنسبة للوقائع التى تمت في ظـل العمـل بالقـانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون التى تمـت في ظـل العمـل بأحكـام القـانون رقـم ١٣٦ لسـنة ١٩٨١ والتى يكتفى فيها بالحصول النهائى بثبوت الضرر .

إذ قضى " بوجوب اعذار المستأجر قبل دعوى الاخلاء للتغيير في وجه استعمال العين المؤجرة في ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ "

(الطعن رقم ٤٥٥ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٢/٥/٣ لم ينشر)

عدم اشتراط توافر وسيلة إثبات الضـرر بـالحكم النهـائى قبـل رفـع الدعـوى كفايتها أثناء نظرها وقبل الفصل فيها :-

" صدور حكم قضائى نهائى وعلى ما جرى به قضاء النقض هو وسيلة الاثبات القانونية الوحيدة لواقعـة الاسـتعمال الضـار بسـلامة المبنـى أو بالصحـة العامة أو المقلقة للراحة أو المنافية للآداب العامة التى تطلبهـا المشـرع في الغـرض القانونى سالف الذكر ولكونه وسيلة إثبات فانه لا يشـترط توافرهـا قبـل رفـع الدعوى وإنما يكفى أن تتوافـر أثنـاء نظرهـا وقبل صدور حكم فيها"

(الطعن رقم ٢٠٥ لسنة٥٥ ق جلسة ١٧ ديسمبر ١٩٨٩ ص ٣٥٦ حـ ٣)

وجوب أن يكون الحكم الجنائي بثبوت الضرر باتا والحكم المدني نهائيا :-

" مفاد النص في المادة ١٨/د من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبقة على واقعة الدعوى وان كان يفصح عن أن المشرع اكتفى لثبوت الاستعمال المقلق للراحة أو الضار بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة صدور حكم قضائى نهائى إلا انه لما كان الامر يتعلق بالتقيد بحجية ذلك الحكم السابق صدوره باعتباره وسيلة الاثبات الوحيدة في هذا الصدد وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الاحكام الجنائية لا يكون لها حجية أمام القضاء المدنى إلا إذا كانت باتة باستنفاد طرق الطعن المتاحة على خلاف التقيد بحجية الاحكام المدنية التى يكتفى بشأنها أن تكون نهائية لاستنفاد طرق الطعن العادية وبالتالى فانه حيث يتعين التقيد بحجية حكم جنائى لاثبات الاستعمال المقلق للراحة أو الضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في اغراض منافية للآداب العامة اعمالا للمادة ١٨/د من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فانه يتعين أن يكون ذلك الحكم باتا ، لما كان ذلك وكانت الدعوى قد اقيمت بطلب اخلاء عين النزاع المؤجرة للطاعنة لاستعمالها في اغراض منافية للاداب ، وهى ذات الواقعة التى اقيمت عنها الدعوى الجنائية في الجنحة رقم ..... آداب العطارين والتى صدر الحكم بإدانتها فيها وتأييد هذا الحكم بالاستئناف رقم .... غرب الاسكندرية وكان هذا الحكم النهائى لم يصبح باتا فان الحكم المطعون فيه إذ اعتد بحجيته وأهدر دفاع الطاعنة المتمثل في اقامتها طعن بالنقض عليه فانه قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه "

(الطعن رقم ٢٦٥ لسنة ٥٣ ق جلسة ٣ ابريل ١٩٨٩ ص ٢٠ حـ ٢)

(الطعن رقم ٧٥ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/١/١٧ لم ينشر بعد)

لا يكفى لثبوت الضرر بالحكم الجنائى البات اذا طعن عليه بالنقض من أحد المتهمين دون الباقين :-

" قضاء الحكم المطعون فيه باخلاء المقهى لثبوت سماح الطاعنين باستعمالها في اغراض منافية للآداب العامة معولا على الحكم الجنائى رغم طعن المتهم الاول عليه بالنقض تأسيسا على انه باتا بالنسبة لباقى المتهمين قصور علة ذلك "

" وحيث أن النص في المادة ١٨ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الاسباب الآتية .... إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر ا ستعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة .... يدل على أن إخلاء المكان المؤجر لثبوت الاستعمال المقلق للراحة أو الضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة منوط بصدور حكم قضائي نهائى يثبت استعمال المستأجر للمكان أو سماحه باستعماله بالطرق سالفة الذكر .

وإذ كان الأمر يتعلق بالتقيد بحجية ذلك الحكم السابق صدوره باعتباره وسيلة الإثبات الوحيدة في هذا الصدد وكانت الاحكام الجنائية لا يكون لها حجية أمام القضاء المدنى إلا إذا كانت باتة باستنفاد طرق الطعن المتاحة على خلاف التقيد بحجية الاحكام المدنية التى يكتفى بشأنها أن تكون نهائية لاستنفاد طرق الطعن العادية وبالتالى فإنه حيث يتعين التقيد بحجية حكم جنائى لإثبات ا ستعمال المستأجر المكان أو سماحة باستعماله الاستعمال المقلق للراحة أو الضار بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة إعمالا لحكم المادة ١٨/د سابقة الذكر .

فإنه يتعين أن يكون ذلك الحكم باتا لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بإخلاء المقهى محل النزاع لثبوت سماح الطاعنين

باستعمالها في أغراض منافية للآداب العامة بممارسة ألعاب القمار فيها معولا في ذلك على حجية الحكم الجنائى الصادر في الجنحة رقم .... والمؤيدة بالحكم الاستئنافى رقم ... مستأنف تأسيسا على أن هذا الحكم صار باتا في ثبوت الواقعة آنفة الذكر مهدرا ما قدمه الطاعنون من شهادة رسمية تفيد إقامة المتهم الاول (في الجنحة المشار إليها المدعى من الطاعنين أنه المدير المسئول عن المقهى) طعنا بالنقض في الحكم الصادر بإدانته على ما ذهب إليه من أنه بفرض اسقاط التهمة المنسوبة لهذا المتهم فإن الحكم الجنائى صار باتا بالنسبة لباقى المتهمين في حين أن البين من الاوراق على ما هو ثابت بالشهادة سالفة البيان وبالصورة الرسمية للجنحة ..... والحكم الصادر فيها المقدمة من المطعون ضده أمام محكمة أول درجة أن التهمة المسندة للمتهم المذكور هى السماح بلعب القمار في محله العام وهى نفس الواقعة المادية المقام عليها الدعوى الماثلة بالنسبة للطاعنين مما مؤداه وقد خلت الاوراق مما يفيد الفصل في الطعن بالنقض المقام من ذلك المتهم ألا يكون الحكم الجنائى قد صار باتا في هذا الصدد ويكون الحكم المطعون فيه إذ اعتد به في ذلك قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وقد حجبه هذا الخطأ عن التحقيق من أن الطاعنين وهم غير متهمين في الجنحة سالفة الذكر قد سمحوا لمرتكب الفعل الضار بإرتكابه واستظهار مسئوليتهم عن ذلك على نحو ما تضمنه نص المادة ١٨/د من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالف الذكر مما يعيبه أيضا بالقصور في التسبيب ويوجب نقضه لهذا الوجه"

(الطعن رقم ٧٥ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/١/١٧ لم ينشر)

إلا أنه لو ثبتت تهمة السماح باستعمال المقهى في أعمال منافية للآداب العامة لمتهمين آخرين - بصفتهم مستأجرين مع المتهم فإن صيرورة الحكم نهائيا وباتا بالنسبة لهؤلاء الباقين يكفى لثبوت الضرر والقضاء بالإخلاء

رغم الطعن عليه من جانب أحدهم حتى لو قبل طعنه وقضى ببراءته لأن القضاء بالبراءة بالنسبة لأحد المتهمين لا ينفى حدوث الضرر بالنسبة لمن حاز الحكم بالإدانة حجية قبلهم وتكون البراءة بالنقض تحصيل حاصل باعتبار أنه يكفى تحقق الاستعمال الضار من أحد المستأجرين في حالة تعددهم .

استخلاص الضرر واقع لمحكمة الموضوع أن تستخلصه من الحكم النهائى أو البات :-

لا يكفى صدور حكم نهائى بصدد الواقعة محل الضرر للقضاء بالاخلاء بل يتعين على محكمة الاخلاء أن تستخلص من هذا الحكم ما اذا كان الاستعمال ضارا بسلامة المبنى أو مقلقا للراحة أو ضارا بالصحة أو في إعمال منافية للآداب العامة فالقضاء بالتعويض ضد المستأجر للاستعمال الضار بسلامة المبنى لا يقيد المحكمة التى تنظر دعوى الاخلاء إلا اذا كان الحكم بالتعويض قد أورد في اسبابه التى حازت حجية مدى تأثير الاستعمال الضار مناط الحكم بالتعويض على سلامة المبنى كما أن الحكم الصادر بادانة المستأجر لهدم حائط بدون ترخيص رغم صيرورته باتا يكون مثبتا للاستعمال الضار اذا كان العقار مشيدا على الحوائط حاملة وقد لا يكون كذلك اذا كان العقار مشيدا على أعمدة خرسانية إذ في الحالة الاخيرة قد لا يؤثر على سلامة المبنى وكل ذلك لمحكمة الموضوع أن تستخلصه من الحكم النهائى أو البات بشرط أن يكون استخلاصها سائغا وله اصله الثابت بالاوراق .

وقضى بان " إذ خلت الاوراق مما يثبت سبق تمسك الطاعن امام محكمة الموضوع بأن التعديلات التى اجراها في العين المؤجرة لا تصيب المطعون عليه الاول بأى ضرر ولا بأن الجزء محل النزاع يعتبر ملحقا بالمحل الذى

يستأجره من المطعون عليه الثانى وهو دفاع موضوعى فلا يجوز التحدى به لاول مرة امام محكمة النقض لما يخالطه من واقع"(الطعن ٣٢٨ لسنة ٤٤ ق - ١ /١١/ ١٩٧٨ص٣٧٥ حـ١)

يتعين التقيد بحجية الحكم النهائى بالتعويض أو بثبوت الضرر متى بينت اسبابه مدى تأثير الإستعمال الضار :-

إذا قضت اسباب الحكم النهائى أو البات سواء الصادر بالادانة أو بالتعويض عن الاستعمال الضار مدى تأثير الاستعمال الضار بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو المنافى للآداب العامة أو المقلق لراحة السكان فان محكمة الاخلاء تكون مقيدة بما ورد بهذه الاسباب التى تحوز حجية امامها ولا تكون لها سلطة تقديرية في استخلاص ثبوت الضرر وتعين عليها القضاء بالاخلاء .

وقضى بأن " المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المسألة الواحدة بعينها اذا كانت كلية شاملة وكان ثبوتها أو عدم ثبوتها هو الذى ترتب عليه القضاء بثبوت الحق الجزئى المطلوب في الدعوى أو بانتفائه ، فان هذا القضاء يحوز قوة الشئ المحكوم به في تلك المسألة الكلية الشاملة بين الخصوم انفسهم ويمنعهم من التنازع بطريق الدعوى أو بطريق الدفع في شأن اى حق جزئى آخر متوقف ثبوته أو انتفاءه على ثبوت تلك المسألة الكلية السابق الفصل فيها بينهم ولو اختلف موضوع الطلب في الدعويين ، لما كان ذلك وكان البين من الاوراق أن الطاعنين كانا قد اقاما الدعوى رقم .... مدنى الرمل بطلب إلزام المطعون ضدها بأن تدفع لها مبلغ ٥١جنيها على سبيل التعويض المؤقت لما لحق العقار المملوك لهما من أضرار نتيجة تسرب مياه الحديقة الملحقة بالشقة المؤجرة لها على النحو الثابت بتقرير الخبير المرفق بدعوى اثبات الحالة رقم .... مستعجل اسكندرية ، أو قد قضى في تلك الدعوى بتاريخ ...... باجابة

الطاعنين الى طلبها وذلك تأسيسا على ثبوت أن المطعون ضدها قد ألحقت الضرر بالطاعنين على النحو الوارد بتقرير الخبير الذى اطمأنت اليه محمولا على اسبابه وقد أصبح هذا الحكم نهائيا بتأييده استئنافيا في الدعوى رقم ...... مستأنف اسكندريةوكان البين من مطالعة تقرير الخبير المذكور انه خلص الى أن الشقة المؤجرة للمطعون ضدها تقع بالدور الارضى من العقار الذى يتكون من أربعة أدوار علوية مقام على حوائط حاملة من الدبش والطوب الاحمر وملحق بالعين المؤجرة حديقة بها سلم يصل فراندة كبيرة ومنها الى داخل الشقة ويوجد اسفل الفراندة بدورم ولا حظ الخبير وجود حنفية بالحديقة تتسرب منها المياه بصفة مستمرة أثناء المعاينة مع تراكم المياه بالارضية وقد أثبت الخبير التلفيات بالعقار التى تتمثل في هبوط الارضيات وتشريخات وتنميلات في مبانى السور المطل على الشارع الغربى وهبوط بأرضية الحديقة وأسفل درجات السلم وأن كل ذلك مرجعه الى سوء استعمال المطعون ضدها لحنفية الحديقة ، الامر الذى يترتب عليه خطورة جسيمة على العقار لان حوائطه حاملة وليس له هيكل خرسانى ولما كانت هذه المسألة التى فصل فيها الحكم السابق الذى قضى بالتعويض هى بذاتها الاساس فيما يدعيه الطاعنان بالدعوى الماثلة من طلب اخلاء العين المؤجرة لاستعمال المستأجر "المطعون ضدها" للعين بطريقة ضارة بسلامة المبنى فان مقتضى ذلك وجوب التقيد في النزاع الحالى بما فصل فيه الحكم السابق صراحة في اسبابه المرتبطة بالمنطوق ارتباطا وثيقا وإذ أخذ الحكم بتقرير الخبير محمولا على اسبابه فقد أضحت هذه الاسباب جزءا مكملا لأسباب الحكم ، ومن ثم فان النزاع بشأن ثبوت الاضرار بسلامة المبنى يكون قد حسمه ذلك الحكم الذى حاز قوة الامر المقضى فيه بين الخصوم انفسهم وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ولم يعتد بحجية الحكم السابق الصادر في الدعوى رقم .... مدنى الرمل في صدد ثبوت الاضرار بسلامة المبنى

فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ".

(الطعن رقم ٢١٢٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ٨ مارس ١٩٨٩ ص ٧٥٥ حـ١)

يتعين أن يكون الاستعمال الضار بغير رضاء المؤجر :-

" من المقرر انه يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافى شروط الايجار المعقولة اذا ترتب على هذا الاستعمال ضرر بمصلحة المؤجر إلا انه يشترط في ترتيب الاخلاء على وقوع تلك المخالفات أن تكون قد وقعت دون رضاء المؤجر لان رضاه يرفع عنها وصف المخالفة " (الطعن رقم ٨٦٦ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٠ يناير ١٩٧٩ ص ١٧٠ حـ١)

يراعى أن هذا الحكم صدر في واقعة تمت في ظل العمل بأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة١٩٦٩ ومن ثم يشترط في الوقائع التى تمت في ظل العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ثبوت الضرر بحكم نهائى أو بات بالاضافة الى عدم رضاء المؤجر بوقوع المخالفة .

وإذا صدر الاذن للمستأجر باجراء تعديلات بالعين فانه يتعين التقيد بحدود هذا الاذن وعدم اجراء تعديلات تمحو العين والا قضى باخلائه بعد الحصول على الحكم النهائى بثبوت الضرر وعبء إثبات صدور اذن من المؤجر يقع على عاتق المستأجر .

وقضى بأن " مفاد المادة ٥٨٠ مدنى أن المشرع حظر على المستأجر التغيير المادى في كيان العين المؤجرة اذا كان ينشأ عنه ضرر إلا بإذن المؤجر ويستوى أن يكون الاذن صريحا اوضمنيا ، وإذا عين الاذن نوعا معينا من التغيير كان هذا التغيير بالذات جائزا وتعين التزام نطاقه ومداه ، أما اذا ورد الاذن بصيغة عامة تجيز للمستأجر إجراء التغييرات التى يرى انها تفيده في الانتفاع بالعين ، فانه لا ينصب إلا على التغييرات العادية المألوفة في الظروف العادية

والتى تعينها الى التعديلات الجوهرية التى تمحو معالم العين وتتناول كيانها وتبدل شكلها " (الطعن رقم ٦٩٢ لسنة ٤٤ ق جلسة ٢٢ فبراير ١٩٧٨ ص ٥٦٣ جـ١)

مسئولية المستأجر عن أفعال المقيمين معه سواء سمح أو لم يسمح بها :-

" المقرر في أحكام القانون المدنى والتى يجب الرجوع اليها فيما لم يرد به نص في قوانين ايجار الأماكن أن مسئولية المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة وفي استعمالها الاستعمال المألوف الذى لا يضر بها أو بالمؤجر لا تقتصر على الاعمال الصادرة منه شخصيا بل تمتد الى إعمال المنتفعين معه بالعين المؤجرة وتابعيه وهم في هذا المعنى كل شخص تكون صلته بالمستأجر هى التى مكنت له من الاضرار بالعين فيعتبر من اتباع المستأجر أهل بيته من زوجة وأولاد وأقارب يسكنون معه أو يستضيفهم وكذلك خدمه وعماله والمستأجر من الباطن والمتنازل له عن الايجار ، وكانت المادة ٣٧٨ من القانون المدنى القديم تنص على ذلك بقولها " يجب على المستأجر حين انتهاء عقد الايجار أن يرد ما استأجره بالحالة التى هو عليها بغير تلف حاصل من فعله أو فعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكنا معه أو من فعل المستأجر الثانى الااذا وجد شرط يخالف ذلك ولئن لم يتضمن التقنين المدنى الحالى نصا مماثلا إلا أن ذلك لم يقصد به حذف الحكم الوارد بالتقنين المدنى القديم وإنما لانه من القواعد العامة التى تحتاج الى نص خاص لما لعقد ايجار المسكن من طابع عائلى وجماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته ومن يتراءى له أن يأويه من اقارب وضيوف وخدم "

(الطعن رقم ٢٧١٩ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢٠ ديسمبر ١٩٩٠ ص ٩٦٥ جـ٢)

مسئولية المستأجر عن افعال تابعيه من غير المقيمين معه أصدقاء أو زائرين شرطه السماح لهم بها :-

" إذ كان المشرع قد أجاز للمؤجر بنص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبقة على واقعة النزاع طلب اخلاء العين المؤجرة اذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في اغراض منافية للآداب العامة دون أن يبين في النص حكم الافعال الصادرة من تابعى المستاجر إلا أن ذلك لا يعنى بحال عدم مسئولية المستأجر عن إعمال تابعيه وإنما يتعين الرجوع في ذلك الى القواعد العامة في القانون المدنى سالف البيان ومؤداها مسئولية المستأجر عن فعل المنتفعين معه بالاقامة بالعين المؤجرة ، أما من عداهم من المترددين على المستأجر من أصدقاء أو زائرين وغيرهم فسواء وقع الفعل منهم بالعين المؤجرة أو استطال الى ما يتصل بها - فلا تنشأ مسئولية المستأجر إلا اذا كان قد سمح بهذا الفعل الضار وهو ما تضمنته صراحة الفقرة (د) من نص المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة١٩٨١ بعبارة " أو سمح باستعماله" وهذا لا يتأتى إلا اذا ارتضى المستأجر وقوع الفعل من مرتكبه بسماحه له به أو علمه به قبل وقوعه ويتعين على محكمة الموضوع عند نظر دعوى الاخلاء أن تتحقق من سماح المستأجر لغير المنتفع المقيم معه بالعين من إتيان الفعل الضار وان يكون ذلك بأسباب سائغة " (الطعن السابق)

وأن " صدور حكم قضائى نهائى على المستأجر لصالح المؤجر بتعويض الاخير عن فعل صدر من غير المنتفع المقيم بالعين المؤجرة لا يجوز حجية امام المحكمة التى تنظر دعوى الاخلاء اذا لم يكن الحكم السابق قد بحث مسألة ما اذا كان المستأجر قد سمح بوقوع الفعل الضار من عدمه ، لما كان ذلك وكان البين من الاطلاع على الحكم رقم ..... مدنى مستأنف الزقازيق الذى يستند الطاعن الى حجية في استعمال المطعون ضده العين المؤجرة بطريقة مقلقة للراحة أنه أيد الحكم الابتدائى المستأنف فيما قضى به من تعويض مؤقت

للطاعن عما أحدثه التلاميذ المترددين على المطعون ضده لاخذ دروس خصوصية من ضجيج وضوضاء وإزعاج للسكان دون أن يعرض الحكم لمسألة ما اذا كان المطعون ضده قد سمح لهؤلاء التلاميذ بإتيان الافعال التى تعتبر مقلقة للراحة وهوالامر الذى يتطلب القانون لطلب الاخلاء بنص الفقرة (د) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه برفض الاخلاء على ما أورده بمدوناته من أن ..... فانه يكون قد انتهى الى نتيجة صحيحة في القانون إذ خلت الإوراق من دليل على أن المطعون ضده المستأجر قد سمح للغير بهذا الاستعمال الضار ومتى كان الحكم قد انتهى الى نتيجة صحيحة فلا يعيبه ما ساقه سندا لقضائه من اسباب خاطئة اذ لمحكمة النقض أن تصحح الاسباب دون أن تنقضه " (الطعن السابق)

وجوب بحث ما يثيره المستأجر بشأن سماحه لتابعيه من غيرالمقيمين معه بالاستعمال الضار:-

" نصت المادة ١٨/د من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على حق المؤجر في طلب الاخلاء إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في اغراض منافية للآداب العامة مما مفاده أن المشرع قيد حق المؤجر في طلب فسخ العقد واخلاء المكان الخاضع لأحكام هذا التشريع فجعله مقصورا على صور محددة من إساءة الاستعمال دون سواها كما اشترط أن يكون المستأجر هو الذى استعمل العين المؤجرة هذا الاستعمال المخالف أو أن يكون قد سمح بذلك كما حدد وسيله الاثبات أن تكون حكما نهائيا باعتباره الوسيلة القانونية الوحيدة للتثبت من وقوع الفعل الموجب للاخلاء وهو مالازمه أن الدعوى التى رفعتها المؤجرة لاثبات أن المستأجر قد استعمل المكان

المؤجر أو سمح باستعماله على نحو يوجب إخلاءه تتسع لبحث ما يثيره المستأجر من منازعات حول ما إذا كان قد سمح بهذا الاستعمال أو لم يسمح ويتعين على المحكمة أن تقول كلمتها في ذلك إذ من شأن عدم سماح المستأجر بالفعل المرفوعة به الدعوى أن يمنع من الحكم باخلائه "

(الطعن رقم ٣٨٢٢ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/١٠/٣٠ لم ينشر بعد)

وأن " حق المؤجر في اخلاء المستأجر إذا ثبت بحكم قضائي نهائي استعماله العين المؤجرة بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو سماحه بذلك الاستعمال لأهله أو اقاربه أو عماله أو تابعيه أو المستأجر من الباطن م.١٨/د من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مسئوليته عن أفعال هؤلاء مسئولية مفترضة ما لم يثبت حدوثها بغير رضائه وعن شخص غير مسئول عن فعله ولم يكن في وسعه منع هذا الاستعمال التزام محكمة الموضوع حال نظر دعوى الاخلاء بالتحقق بأسباب سائغة من سماح المستأجر لمرتكب الفعل الضار بإتيانه"

(الطعن رقم ٥٤٥ لسنة ق جلسة ١٩٩٢/١٢/٢٤ لم ينشر بعد)

لمحكمة الموضوع استخلاص سماح المستأجر لتابعيه من غير المقيمين معه بالاستعمال الضار :-

" النص في المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الاسباب الآتية ..... د- إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله ..... في اغراض منافية للآداب العامة ، يدل على أن المشرع رغبة منه في تحقيق التوازن بين مصلحة كل من المؤجر والمستأجر ولحسن الانتفاع بالأماكن المؤجرة قد أجاز للاول طلب اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر أو سمح باستعماله في أمور أو اغراض

تجافى حسن الآداب وتنافى القيم الدينية والروحية واخلاقيات المجتمع ، واشترط لذلك أن يثبت ذلك الفعل بحكم قضائى نهائى فلا يجوز الالتجاء الى أى طريق آخر لأثبات هذه الواقعة ، أما اذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن العين المؤجرة استعملت من غير المستأجر في اغراض منافية للآداب العامة فلمحكمة الموضوع أن تستخلص من أوراق الدعوى الصادر فيها ذلك الحكم ما إذا كان المستأجر قد سمح بذلك الاستعمال من عدمه باعتبار أن ذلك من مسائل الواقع التى تخضع لتقدير قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على اسباب سائغة تكفى لحمله "

(الطعن رقم ١٠٣ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢١/١١/١٩٩٠ لم ينشر)

مسئولية المستأجرالاصلىعن أفعال تابعيه الضارةمفترضةوعليه عبء نفيها

" إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه على اسباب خاصة برفض دعوى اخلاء المستأجر الاصلى وورثته من العين المؤجرة للاضرار بسلامة المبنى لمجرد أن الثابت من الحكم النهائى أن المستأجر من الباطن هو الذى استعملها بطريقة ضارة بسلامة المبنى وليس المستأجر الاصلى دون أن يفطن الى أن مسئولية الاخير عما يحدث بالعين المؤجرة مسئولية مفترضة وانه المكلف بنفيها وانه لم يسمح للمستأجر من الباطن بذلك – خطأ"

(الطعن رقم ٥٤٥ لسنة ٥٧ ق جلسة ٢٤/١٢/١٩٩٢ لم ينشر بعد)

إساءة استعمال ملحقات العين المؤجرة يعد إساءة استعمال للعين ذاتها :–

" لما كانت العين المؤجرة لاتقتصر على ما ورد بالعقد إنما تشمل ايضا ما يكون من ملحقاتها التى لا تكتمل منفعتها المقصودة بالايجار إلا بها ، ولازم ذلك أن كل إساءة استعمال لهذه الملحقات تعد اساءة استعمال للعين المؤجرة ذاتها ، وان كل انتقاص من منافع المبنى الذى توجد به العين

المؤجرة يعد ضررا ماسا بسلامة المبنى ، فلا يثور عدم التلازم بين التعدى على ملك الغير الذى هو التزام على الكافة واخلال المستأجر بالتزامه بعدم اساءة استعمال العين المؤجرة إلا اذا وقع التعدى على كيان مستقل متميز عن العين المؤجرة ولا يعتبر من توابعها ".

(الطعنان رقما٣١٥٩،٣٣٤٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٢١ لم ينشرا بعد)

عبء إثبات الاستعمال الضار وقوعه على عاتق المؤجر :

" المقرر في قضاء النقض أن حق المؤجر في طلب الاخلاء وفقا لحكم المادة ٢٣/حـ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الواجب التطبيق على موضوع الدعوى والمقابل للمادة ٣١/حـ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١٨/د من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا يقوم بمجرد الاستعمال المحظور على المستأجر بل يشترط أن يقع عنه ضرر بالمؤجر بحيث اذا انتفى الضرر امتنع الحكم بالاخلاء ويقع عبء اثبات الضرر وفقا للقواعد العامة على عاتق مدعيه المؤجر"

(الطعن رقم ١٦٣١ لسنة ٥١ ق جلسة ٣٠ يناير ١٩٨٩ ص ٣٥٦ حـ١)

بقاء حق المؤجر في الاخلاء للاستعمال الضار ولو أزال المستأجر المخالفة :-

" حق المؤجر في طلب اخلاء العين لاحداث المستأجر تغييرا فيها شرطه أن يلحق بالمؤجر ضرر إزالة المستأجر ما أجراه من تغيير لا يمنع من اخلائه من العين المؤجرة ".

(الطعن ١٠٢٠ لسنة ٤٦ ق - ٨ نوفمبر ١٩٧٨ ص ١٦٩٩ حـ٢)

(الطعن١٠٠ لسنة ٤٥ ق - ٢٨ ابريل ١٩٧٩ ص ٢١٧ حـ٢)

(الطعن ٢٨٧٣ لسنة ٦٠ ق - ١٩٩٥/١/٤ لم ينشر بعد)

وسوف نتناول جميع صور الاستعمال الضار التى يترتب عليها الاخلاء والواردة على سبيل الحصر بالمادة ١٨/د من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهذه الاسباب للإخلاء أو الصور للاستعمال الضار لا يجوز القياس عليها واذا انتفت انتفى معها حق المؤجر في الاخلاء .

أ- الاخلاء للاستعمال بطريقة مقلقة للراحة :- يتعين للقضاء بالاخلاء لاستعمال المستأجر العين بطريقة مقلقة للراحة أن يثبت بحكم قضائى نهائى انه استعمله بهذه الطريقة أو سمح لتابعيه من غير المقيمين معه بهذا الاستعمال المقلق للراحة ، ولمحكمة الموضوع استخلاص ثبوت الاستعمال المقلق للراحة من الحكم النهائي باعتبار أن ذلك من مسائل الواقع التى تدخل في سلطة محكمة الموضوع دون معقب عليها مادام تقديرها سائغا وله اصله الثابت بالاوراق كما يتعين أن يكون الحكم النهائى قد بحث ما اذا كان المستأجر قد أتى بالافعال المقلقة للراحة أو سمح بوقوعها ، سواء كان هذا الحكم النهائى صادر بإثبات الحالة أو التعويض للاستعمال المقلق للراحة أو بالإدانة لإدارة محل بدون ترخيص إذ لا تلازم بين هذه الأحكام و بين الاستعمال المقلق للراحة .

لا تلازم بين الإدانة لإدارة محل بدون ترخيص والاستعمال المقلق للراحة :-

وقضى بان " نص الفقرة (د) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذي يحكم واقعة النزاع والذى أسس عليه الحكم المطعون فيه قضاءه بإخلاء الطاعن والمطعون ضده الثالث من العين المؤجرة يستلزم لجواز طلب الإخلاء أن يثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة ،واذ استند الحكم المطعون فيه في إثبات استعمال المكان المؤجر المعد ورشة للتجارة الصغيرة بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة الى مجرد حكم جنائى بادانة الطاعن لادارته ذلك المكان كمحل صناعى بدون ترخيص بالمخالفة لنص المادة الثالثة من القانون ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانون ٣٥٩ لسنة ١٩٥٦ في شأن المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة المضرة بالصحة والخطرة ، في حين انه ليس بلازم في المحلات التى يشترط هذا القانون الحصول

على ترخيص لإدارتها أن تكون مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى وبالصحة العامة كما وانه اذا كان عنوان القانون ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ قد عدل بالقانون ٣٥٩ لسنة ١٩٥٦ بشأن " المحال الصناعية والتجارية " الى في شأن " المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال مقلقة للراحة والمضرة بالصحة العامة والخطرة " فما ذلك إلا للافصاح عن قصد المشرع من تنظيم المحال التى تخضع لأحكام هذا القانون وهو إلا يترتب على مباشرتها لنشاطها إضرار بالصحة أو إقلاق للراحة أو إخلال بالامن وذلك بالنسبة الى من يشتغلون فيها أو يترددون عليها أو يقيمون بجوارها ، على ما ورد بالمذكرة الايضاحية للقانون الاخير كما وان مجرد إدارة الطاعن المكان المؤجر كمحل صناعى بدون ترخيص ليس دليلا على انه قد استعمله أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة ، لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه يكون قد شابه الفساد في الاستدلال بما يوجب نقضه "

(الطعن رقم ١٣٥٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ٧ مارس ١٩٨٣ ص ٦٤٥ جـ١)

صدور حكم نهائى في تهمة استعمال مذياع بطريقة مقلقة للراحة لا يرتب الاخلاء :

" النص في المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن ايجار وبيع الأماكن على انه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الاسباب الآتية :-

د- إذا ثبت بحكم قضائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة ، " مفاده انه يتعين للحكم بالاخلاء لهذا السبب باعتباره من صور الاستعمال المخالفة لشروط عقد الايجار المعقولة التى كان منصوص عليها في كل من القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يثبت من خلال حكم نهائى استعمال المستأجر أو سماحه باستعمال العين ذاتها

أو ما يتصل بها بطريقة مقلقة للراحة اما إذا كـان الفعـل المقلـق ليس استعمالا بهذا المفهوم وانما امر عارض منبت الصلة بهـذا الاستعمال فانـه وإن كـان مـن شأنه أن يرتب مسئولية مرتكبه أو المسئول عنه مدنيا أو جنائيا إلا انـه ليس هـو الاستعمال المقصود بالنص والذى يتعين تفسيره في حدوده لما يترتب علـى ذلـك من آثار ولا يقاس بالفعل المتطلب للاخلاء للاستعمال الضار بسلامة المبنى ذلك أن هذا الفعل الاخير وقد استطال ضرره الى هـذا الحـد فليس بـلازم أن يكـون اتصاله بذات العين أو بطريقة استعمالها لصيقا بذات الدرجة ، لما كـان ذلـك وكان الحكم المطعون فيه خـالف هـذا النظـر واعتـد بـالفعل الـذى جعلـه سببا للاخلاء بقوله " لما كان ذلك وكان الثابت من اطلاع المحكمة علـى تحقيقـات الجنحة رقم ٢٩٢ لسنة ١٩٨٤ باب الشعرية أن عاملا لـدى المستأجر استعمل المذياع بطريقة مقلقة للراحة من داخل العين المؤجرة وصدر على العـامل حكـم جنائى ، ولما كان المستأجر مسئولا عن أعمال تابعه وان المخالفة حدثت بـالعين المؤجرة ومن ثم تكون شروط الفقرة (د) من المادة ١٨ سالفة الذكر قد توافرت ويتعين على المحكمة اخلاء المكان المؤجر " وكان الثابت مـن الشـهادة المقدمـة عن الحكم الصادر في الجنحة المشار اليها انه قضى بإدانة العامل المذكـور بتهمـة استعمال مذياع بطريقة مقلقة للراحة ولم يثبت منها أو من باقى الاوراق انه قد صدر حكم نهائى باستعمال ذات المكان المؤجر أو ما يتصل به استعمالا مقلقـا للراحة ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون "

(الطعن رقم ١٦٦٠ لسنة ق جلسة ١٩٩٦/٦/٥ لم ينشر بعد)

ب- الاخلاء للاستعمال الضار بسلامة المبنى .

وجوب الاضرار بسلامة المبنى لا بـالمؤجر :-

"إذ كانت المـادة ٣١ مـن القـانون رقـم ٤٩ لسـنة ١٩٧٧ المقابلـة للمـادة ٢٣ مـن القـانون رقـم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مفادهـا أن مخالفـة المسـتأجر

لشروط الايجار المعقولة الموجبة للاخلاء مشروطه بان تكون ضارة بالمؤجر ، وإذ صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمعمول بـه اعتبـارا مـن ١٩٨١/٧/٣١ وكان مفاد نـص المـادة ١٨ منـه أن المشرع قصـر سبب الاخـلاء الـذى كـان منصوصا عليه في الفقرة (حـ) من المادة ٣١ سالفة الذكر على الاستعمال الضار بسلامة المبنى واشترط أن يكون ذلـك ثابتـا بحكـم قضـائى نهـائى ، وهـو بهـذا التعديل استحدث امرين اولهما : انه عدل من سبب الاخلاء الذى كـان مقـررا بنص المادة ٣١/حـ من القانون ٤٩ لسـنة١٩٧٧ بـان جعلـه قـاصرا علـى حالـة الاضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الاضرار بالمؤجر وهو أعم واشمل هو منـاط الاخلاء في مجال تطبيق تلك الحالة .

وثانيهما : انه حدد وسيلة الاثبات القانونية لواقعـة الاسـتعمال الضـار بسـلامة المبنى امام محكمة الاخلاء بصدور حكم نهائى بذلك فان مـا استحدثه القـانون رقم ١٣٦ لسـنة ١٩٨١ في الامـر الاول مـن تعديـل في سـبب الاخـلاء يتصـل بقاعدة موضوعية آمرة ومتعلقة بالنظام العام ومن ثم فانهـا تسـرى بـاثر فـورى مباشر على المراكز القانونية القائمة والتى لم تستقر بحكم نهائى وقت العمل به ولو كانت قد نشأت في ظل القانون السابق .

أما ما استحدثه القـانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في الامـر الثـانى باشتراط الحصول على حكم نهائى لإثبات واقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى فانـه لا يمس ذاتية القاعدة الآمرة ولا يغير من حكمها بل يضع شرطا لاعمالها ومن ثـم فانه لا يسرى إلا من تاريخ نفاذ القانون الاخير رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والعمل به دون أن يكون له أثر على الوقائع السابقة عليه "

(الطعن رقم ٢٠٦١ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٦ يوليو ١٩٩٢ ص ٩٥٨ حـ١)

لاتـلازم بـين الاضـرار بسـلامة المبنـى وحرمـان المـالك مـن اسـتعمال السطح و تعذر تنفيذ ترخيص بالتعلية لإقامة المستأجر حجرة :-

" نص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع قد استحدث بالتعديل الوارد بالمادة ١٨ آنفة الذكر أمرين :-

أولهما : انه عدل من سبب الاخلاء الذى كان مقررا بنص المادة ٣١/حـ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بان جعله قاصرا على حالة الاضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الاضرار بالمؤجر وهو أعم واشمل هو مناط الاخلاء في مجال تطبيق تلك الحالة .

ثانيهما : انه حدد وسيلة الاثبات القانونية لواقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى امام محكمة الاخلاء بصدور حكم نهائى بذلك اسوة بما كان منصوصا عليه في المادة ٣١/د من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة لحالات الاستعمال الضار بالصحة أو المقلقة للراحة أو المنافى للآداب العامة ، وقد استهدف الشارع من ذلك تضييق حالات طلب الاخلاء للضرر وحصرها في الحالات التى يصدر فيها حكم قضائى نهائى وأقام بذلك قرينة قضائية على حدوث الضرر فلا تملك معه محكمة الموضوع سلطة تقدير الضرر وليس للخصوم إثباته أو نفيه ، لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه انه اقام قضاءه على قوله بانه الثابت من مطالعة الحكم القضائى النهائى الرقيم .... لسنة ٤٧ ق والذى انتهى الى تأييد حكم أول درجة القاضى بإثبات الضرر في حق المدعى في هذه الدعوى تأسيسا على ماجاء بتقرير الخبير من قيام المدعى عليها الطاعنة باقامة حجرة من الصاج بمسطح ٢,٢٠×٣,٥٥مترا امام باب السطح وهى تشكل ضررا في منع الاستفادة من السطح وتعذر تنفيذ الترخيص رقم ...... في حين أن حرمان المطعون ضده من استعمال سطح المنزل وتعذر تنفيذ ترخيص تعليه البناء بسبب اقامة الطاعنة حجرة من الصاج وان كان من شأنه الحاق الضرر بالمؤجر إلا انه لا يعد استعمالا ضارا من جانب المستأجربسلامة المبنى مما عدته المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

واستلزم ثبوته بموجب حكم نهائى بقبول دعوى الاخلاء وإذ قضى الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعنه رغم عدم توافر هذا الشرط فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون "

(الطعن رقم ٤٣٢ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/٦/١٩ لم ينشر بعد)

لا تلازم بين عدم الترخيص بهدم حائط والاضرار بسلامة المبنى :

" استخلاص ثبوت الضرر من استعمال العين المؤجرة ونفيه واقع استقلال قاضى الموضوع بتقديره متى اقام قضاءه على اسباب سائغة التحدى بعدم وجود ترخيص لهدم الحائط لا أثر له علة ذلك انتقاء التلازم بينه وبين الاضرار بسلامة المبنى كسبب للاخلاء "

(الطعن رقم ٢٩٠ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٣/١١/٢١ لم ينشر بعد)

إلا انه اذا كان الحائط الذى تم هدمه في عقار مقام على حوائط حاملة فان إزالة هذا الحائط قد تؤثر في سلامة المبنى وتحد من حرية المالك في التعلية وبالتالى يترتب عليه ضرر بسلامة المبنى .

لا تلازم بين إقامة بناء بدون ترخيص والإضرار بسلامة المبنى :-

" حيث أن الطاعن ينعى .... على الحكم المطعون فيه الخطأ في القانون والقصور في التسبيب وفي بيان ذلك يقول انه تمسك امام محكمة الموضوع بان المطعون ضده استعمل العين محل النزاع بطريقة ضارة بسلامة المبنى مخالفا بذلك شروط العقد وقدم تدليلا على ذلك الحكم الصادر في الجنحة ..... بادانة المشرف على تلك العين لاقامته مبان بدون ترخيص ، وإذ لم يقض الحكم المطعون فيه بالاخلاء لهذا السبب يكون قد خالف القانون فضلا عن القصور التسبيب بما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث أن هذا النعى على غير اساس ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن حجية الحكم الجنائى بالادانة امام المحاكم الجنائية قاصرة على

الأساس المشترك بين الدعويين الجنائية والمدنية ، والمقرر ايضا أن استخلاص وقوع ضرر بالمبنى يجيز الحكم بالاخلاء من عدمه هو مسألة موضوعية يستقل بتقديرها قاضى الموضوع مادام استخلاصه سائغا ، لما كان ذلك وكان لاتلازم بين اقامة بناء بدون ترخيص و بين الاضرار بسلامة المبنى كسبب للاخلاء عملا بالمادة ١٨/د من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص أن استعمال العين المؤجرة ناديا للطلبة الوافدين لم يترتب عليه ضرر بسلامة المبنى اخذا بما جاء بتقرير الخبير وكان هذا الاستخلاص سائغا وله اصله الثابت في الاوراق ويدخل في نطاق السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع ، فان النعى يكون على غير اساس "

(الطعن ٢٥٤٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٥ ديسمبر ١٩٨٨ ص ١٣٢٣ جـ٢)

(الطعن رقم ٤٠٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٩ لم ينشر بعد)

الحكم الصادر في دعوى اثبات الحالة ليس حكما نهائيا بثبوت الضرر :-

" النص في المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الاسباب الآتية :

إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في اغراض منافية للآداب العامة " يدل وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة على أن الحكم بالاخلاء وفقا لتلك الفقرة غير جائز إلا اذا قام الدليل عليه مستمدا من حكم قضائى نهائى قاطع في ثبوت إساءة استعمال المكان المؤجر امام محكمة الموضوع عند نظر دعوى الاخلاء ولا يعد من هذا القبيل الحكم الصادر في دعوى اثبات الحالة وهى دعوى وقتية تحفظية يلجأ اليها صاحب الحق للحفاظ على دليل يستمد. من هذا الحق ويخشى زواله في المستقبل ويكون محلا

للنزاع في المال ومن ثم فان الحكم الذى يصدر فيها هو حكم وقتى لا يحسم النزاع ولا تأثير له على الموضوع عند نظر الدعوى أو أصل الحق ومن ثم لا يكون حكما نهائيا في ثبوت الضرر "(الطعن رقم ٢٠٥ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٧ ديسمبر ١٩٨٩ ص٣٥٦ حـ٣)

(الطعن رقم ٦٩٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٧ فبراير ١٩٩٣ ص ٦٢٩ حـ١)

(الطعن رقم ٦٦٤٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٦/٥ لم ينشر بعد)

يتعين أن يبين الحكم الصادر بالتعويض مدى تأثير الاستعمال الضار على سلامة المبنى :-

" مفاد النص في المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع رغبة منه في تحقيق التوازن بين مصلحة كل من المؤجر والمستأجر ولحسن الانتفاع بالأماكن المؤجرة قد أجاز للاول طلب اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بسلامة المبنى واشترط لذلك أن يثبت ذلك الفعل بحكم قضائى نهائى ولمحكمة الموضوع أن تستخلص من أوراق الدعوى الصادر فيها ذلك الحكم اذا كان فعل الاساءة في استعمال العين المؤجرة من شأنه الاضرار بسلامة المبنى من عدمه باعتبار أن ذلك من مسائل الواقع التى تخضع لتقدير قاضى الموضوع متى اقام قضاءه على اسباب سائغة تكفي لحمله ، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه إجتزأ في التدليل على أن استعمال العين المؤجرة كان بطريقة ضارة بسلامة المبنى على قوله " الثابت من دعوى التعويض رقم .... بين ذات الخصوم والتى بات فيها الحكم نهائيا أن المستأنف بصفته قد استعمل العين المؤجرة بطريقة ضارة بسلامة المبنى مجهلة في بيان تاثير الاستعمال الضار على سلامة المبنى وهو ما يشوبه بالقصور"(الطعن ٣٢٥٢ لسنة ٥٩ ق - ١٠ ابريل ١٩٩١ ص ٨٨١ حـ١)

حـ- الإخلاء للاستعمال الضار بالصحة العامة :-

يتعين للقضاء بالاخلاء للاستعمال الضار بالصحة العامة أن يكون الحكم النهائي قد فصل بأسبابه في مدى تأثير استعمال المستأجر الضار على الصحة العامة فاذا لم يفصل فيها يكون استخلاص الاستعمال الضار بالصحة العامة من سلطة محكمة الموضوع على ضوء الحكم النهائي أو البات .

إدانة المستأجر لإلقاء قاذورات لا يكفى لثبوت إضراره بالصحة العامة :-

النص في المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انه لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الاسباب الاتية :

د- اذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة العامة - يدل على أن المشرع حدد سبب الاخلاء لإساءة استعمال العين المؤجرة وحصرها في حالات معينة منها حالة الاضرار بالصحة العامة وأوجب ثبوتها بحكم قضائي نهائي باعتباره وسيلة الاثبات القانونية الوحيدة للتثبت من استعمال المستأجر للعين المؤجرة استعمالا ضارا بالصحة العامة على نحو جازم وقاطع ولما كان القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة كما اوضحت مذكرته الايضاحية قد أدمج القانون ١٥٩ لسنة ١٩٥٣ المعدل في شأن نظافة الميادين والطرق والشوارع وتنظيم عملية جمع ونقل القمامة والقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٤٧ المعدل في شأن تسوير الاراضى الفضاء والمحافظة على نظافتها باعتبار أن الهدف الاساسى من اصدار القانونين المذكورين واحدا وهو المحافظة على المدن والقرى وجمال تنسيقها والعمل على منع كل ما يخالف ذلك ولمعالجة أوجه القصور في القانونين المذكورين ولتلاشى الصعوبات التى واجهت تطبيق أحكامها ، ولئن كان الاخلال بالنظافة العامة قد يؤدى الى الاضرار بالصحة العامة أو بجريمها فان

مؤدى ذلك أن إدانة احد المستأجرين في إحدى الجرائم المنصوص عليها في القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ سالف الاشارة وصيرورة هذا الحكم باتا ، لا يكفي لثبوت اضراره بالصحة العامة الموجب للاخلاء في معنى المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه خالف هذا النظر وقضى باخلاء الطاعن المستأجر من عين التداعى لصدور أكثر من حكم جنائى بإدانته في تهمة القاء قاذورات بمنور العقار الكائن به شقة النزاع فانه يكون خالف القانون وأخطأ في تطبيقه "

(الطعن رقم ٣١٥٥ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٢ يونيو ١٩٨٩ ص ٥٨١ جـ٢)

وأن " خلو القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ والقوانين المعدلة له من معالجة حالة الاضرار بالصحة العامة أو تجريمها مؤداه إدانة المستأجر في إحدى الجرائم المنصوص عليها في القانون المذكور وصيرورته باتا ، عدم كفايته لثبوت الاضرار بالصحة العامة الموجب للحكم بالاخلاء في معنى المادة المذكورة - القضاء بإخلاء المستأجر لإدانته عن واقعة تربية دواجن وخراف بمنزله خطأ وفساد في الاستدلال ".

(الطعن رقم ٧٨٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٦/٢٣ لم ينشر بعد)

إنشاء المستأجر حظيرة دواجن بمنور العقار يتحقق به ضرر بالصحة العامة وإقلاق لراحة السكان :-

" قيام المستأجر بإنشاء حظيرة في فناء المنور الملحق بالعين المؤجرة له وتربية الدواجن فيها هو من الامور الضارة بالصحة العامة وينطوى على اقلاق لراحة السكان مما يخول للمؤجر طلب اخلاء العين وذلك وفقا لنص الفقرة (د) من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه آنفا ولا يغير من ذلك وقوف الجيران أو باقى سكان العقار من هذا التصرف الصادر من المستأجر موقفا سلبيا ذلك أن طلب الاخلاء في هذه الحالة هو حق مقرر

للمؤجر وحده متى توافرت شروطها ولو لم يكن مقيما في العقار الكائن به عين النزاع "

(الطعن رقم ٩٩ لسنة ٥٥ ق جلسة ٣١ يناير ١٩٩٠ ص ٣٧٩ حـ١)

د- الإخلاء للاستعمال في اغراض منافية للآداب العامة .

الاخلاء للاستعمال الضار لصيق بالعين التى اسيئ استعمالها ولا عبرة بتعدد المقيمين فيها:-

إذا قضى بإدانة أحد المقيمين مع المستأجر الاصلى من تابعيه في احدى الجرائم المنافية للآداب العامة فان ذلك لا يستلزم ثبوت سماح المستأجر لتابعيه من المقيمين معه بهذا الاستعمال المنافى للاداب العامة اما اذا كان تابع المستأجر الاصلى من غير المقيمين معه وأدين بحكم نهائى في إحدى هذه التهم فانه يتعين للحكم بالاخلاء أن يثبت سماحه بهذا الاستعمال .

وقضى بأن " نص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أن المشرع حظر على المستأجر استعمال العين المؤجرة أو السماح باستعمالها بما يتنافى مع الآداب العامة وأجاز للمؤجر طلب اخلائها عند مخالفة هذا الحظر ، واشترط لذلك أن تثبت المخالفة بحكم قضائى نهائى حتى لا يقوم طلب الاخلاء على مجرد الإدعاء فإذا ما ثبتت المخالفة بهذا الحكم تعين القضاء بالإخلاء وهذا الإخلاء بطبيعته لصيق بالعين التى اسيئ استعمالها من جانب من له حق الاقامة فيها فردا كان أو عددا ، لاعبرة فيه حال التعدد بشخص من ثبتت في حقه الاساءة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر حين اقام قضاءه بإلغاء الحكم الابتدائى بإخلاء المطعون ضدها الاولى من الشقة محل النزاع انها تعتبر مستأجرة أصلية لها كشأن المطعون ضدها الثانية ولا تسأل عن أفعالها ولا عن تهمة استعمالها للشقة المؤجرة في اغراض منافية للآداب العامة التى ثبتت في حق الاخيرة وحدها

بمعاقبتها عنه بحكم جنائى بات قضى ببراءة الاولى منها ، فانه يكون قد خالف القانون واخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه ".

(الطعن ٢٣١٨ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/١/١٦ ص١٥٥حـ١)

القضاء بالبراءة في التهمة المنافية للآداب العامة يمنع الحكم الاخلاء :

" النص في المادة ٣١/د من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١٨/د من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن اخلاء المكان المؤجر اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى يدل على أن اخلاء المكان المؤجر في هذه الحالة منوط بصدور حكم قضائى نهائى يثبت استعمال المستأجر العين المؤجرة استعمالا منافيا للآداب العامة ولا يجوز الالتجاء الى أى طريق آخر لإثبات هذه الواقعة ، لما كان ذلك وكان البين من الاوراق انه قضى نهائيا في الجنحة رقم ... مستأنف آداب غرب اسكندرية ببراءة الطاعن من تهمة تسهيل ارتكاب جرائم الدعارة بالعين استئجاره بأية صورة من صور المساهمة الجنائية بالعين المؤجرة وإذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف بإخلاء عن النزاع. استنادا الى ماحصله من تحقيقات الجنحة المشار اليها وخلص الى ثبوت ارتكاب الطاعن مع مطلقته المطعون ضدها الثانية لأفعال منافية للآداب واستعمال جهاز التليفون المركب بالعين المؤجرة في تسهيل الدعارة للغير رغم أن هذ هذه الواقعةالتى استخلصها الحكم من الاوراق لم تثبت بحكم قضائى نهائى إعمالا لنص المادة٣١/د من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقابلة للمادة ١٨/د من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالفة الذكر ومن ثم يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه ".

(الطعن رقم ١٠٢٣ لسنة ٥٨ ق جلسة ٣٠ نوفمبر ١٩٨٨ ص ١٢٦٥ حـ٢)

مخالفة أحكام القانون ٩٧ لسنة ١٩٧٦ المنظم للتعامل في النقد الاجنبي لا يعتبر اساءة لاستعمال العين المؤجرة :

"مخالفة أحكام القانون٩٧ لسنة ١٩٧٦ المنظم للتعامل في النقد الاجنبي أو الشروع فيها عدم اعتباره إساءة لاستعمال العين المؤجرة علة ذلك انه بالنظر لما تغياه المشرع وهدف اليه هي من المخالفات التي تمس الاقتصاد القومي واقترافها لايشكل مساسا بقيم المجتمع الدينية وأخلاقياته وآدابه واعتبار أن تعامل الشخص في ماله ايا كان نوعه عينا أو نقدا وسواء كان النقد مصريا أو اجنبيا الاصل فيه الاباحة يتعامل فيه كيف يشاء وبالطريق الذى يراه ، فاذا ما قيد المشرع تعامله فيه بطريق معين اوجب عليه سلوكه دون سواه لاعتبارات ارتآها كان ذلك استثناء من أصل مشروع "

(الطعن رقم ٢٤٢٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٥/١٢/١٧ لم ينشر بعد)

إذا ما ثبت الاستعمال المنافي للآداب بالحكم البات تعين الحكم بالاخلاء :

" مفاد النص في المادة ١٨/د من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع رغبة منه في تحقيق التوازن بين مصلحة كل من المؤجر والمستأجر ولحسن الانتفاع بالأماكن المؤجرة ، قد أجاز للاول طلب إخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر أو سمح باستعماله في امور وأغراض تجافي حسن الاداب وتنافي القيم الدينية والروحية وأخلاقيات المجتمع ، واشترط لذلك أن يثبت ذلك الفعل بحكم قضائي نهائي ، فلا يجوز الالتجاء الى اى طريق اخر لإثبات هذه الواقعة وإذا ماثبتت المخالفة بها الحكم النهائي تعين الحكم بالاخلاء ولاريب أن اعتبار احد الافعال التي تستلخص من اوراق الدعوى الصادر فيها الحكم من التصرفات التي تحدث عنها النص المشار اليه من عدمه هو من مسائل الواقع التي تخضع لتقدير قاضي الموضوع متى اقام قضاءه على اسباب سائغة تكفي لحمله ، لما كان ذلك وكان الثابت من الحكم المطعون فيه

انه قد تبين من تحقيقات الجنحة رقم ./.... أن الطاعن اتهم بحيازة وبيع وعرض أفلام مخلة بالآداب العامة ومنافية له وقد صدر الحكم فيه بالادانة والمصادرة وتأيد استئنافيا في الجنحة رقم ..... مستأنف السويس وذهب الحكم المطعون فيه الى أن ما جاء بالحكم الجنائى يؤكد ويقطع بأن الطاعن استعمل العين المؤجرة بعقدى الايجار المؤرخين .... في اغراض منافية ومخلة بالاداب العامة تجيز للمؤجر طلب اخلاء المكان المؤجر وفقا لنص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وما يستتبع بالضرورة اخلاء الاعيان المؤجرة له وهى اسباب سائغة وتكفى لحمل قضائه ومن ثم فان الحكم المطعون فيه يكون قد استعمل سلطته التقديرية في استخلاص الاستعمال المنافى والمخالف للآداب العامة وليس هناك ما يمنع قانونا أن يكون هذا الاستخلاص من الحكم الجنائى وما تم فيه من تحقيقات هذا الى أن الحكم اورد في مدوناته بان المخالفة قد وقعت في المحلين المؤجرين للطاعن بالدور الارضى والدور الاول السحرى"

(الطعن رقم ٢٠٠٤ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٧/١٦ لم ينشر)

لمحكمة الموضوع استخلاص سماح المستاجر لتابعيه من غير المقيمين معه بالاستعمال المنافي للآداب :

" إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن العين المؤجرة استعملت من غير المستأجر في اغراض منافية للآداب العامة فلمحكمة الموضوع أن تستخلص من اوراق الدعوى الصادر فيها ذلك الحكم ما اذا كان المستأجر قد سمح بذلك الاستعمال من عدمه باعتبار أن ذلك من مسائل الواقع التى تخضع لتقدير قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفى لحمله "

(الطعن رقم ١٠٣ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/١١/٢١ لم ينشر)

الباب الخامس

نطاق تطبيق القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٦

نصت المادة ٤ من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أن " تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى التى يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن الصادرة قبلهما ولا تسرى احكامه على الأماكن المذكورة التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة١٩٩٦ بشأن سريان احكام القانون المدني على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو انتهى عقود ايجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها "

وسوف نعرض للأماكن التىتخضع لاحكام هذا القانون وتلك التى لا تخضع لأحكامه وسريان القانون المذكور من حيث الزمان وأثر الحكم بعدم دستورية نص قانونى على مراكز الخصوم والاساس القانونى لرجعية نص الفقرة الاولى من المادة الاولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ والمقصود بتعديل الاوضاع بين المؤجرين والمستأجرين .

أولاً : الأماكن التى تخضع لأحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ :-

تخضع لأحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ كافة الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى التى تحكمها تشريعات ايجار الأماكن الاستثنائية الصادرة ابتداء من الامر العسكرى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ مرورا بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وباقى القوانين التي تلته حتى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

أما الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى والمستعملة في اغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح

التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية كالمدارس سواء الحكومية أو الخاصة أو الجراجات التى لا تستغل تجاريا من جانب مستأجرها ويكتفى فيها المستأجر باستعمالها لحسابه الخاص أو حساب افراد اسرته ، والمخازن والاندية الرياضية ومقار النقابات ومقار الجمعيات الخيرية والمستشفيات فانها تخضع لأحكام القانونى رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بالنسبة لزيادة الأجرة سواء الواردة بالمادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو الواردة بالمادة ٣ من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ فقط ، ولا تخضع لأحكام القانون الاخير فيما يتعلق بالامتداد القانونى لعقود ايجارها بل تستمر من حيث أحكام الامتداد القانون للعقد في الخضوع لحكم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وإن كانت المحكمة الدستورية العليا قد ضيقت الهوة بين أحكام المادة المذكورة وبين أحكام الامتداد القانونى للعقد الواردة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بقضائها بعدم دستورية ما تضمنته المادة ١/٢٩ من امتداد عقد ايجار المسكن الى اقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة فأصبح الامتداد القانونى للعقد بالنسبة لهذه الأماكن والمؤجرة لأشخاص غير اعتبارية متقاربا مع احكام الامتداد القانونى لعقود ايجار الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى .

وإذا كانت هذه الأماكن تأخذ حكم الأماكن المؤجرة للسكنى عدا الزيادة في الأجرة الواردة بالمادة ٧ من قانون ١٣٦لسنة ١٩٨١ نزولا على حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر بجلسة ١٩ ابريل ١٩٨٩ في القضية رقم ٢١ لسنة ٧ قضائية دستورية وما تضمنته المادة الاولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ من تخصيص العين المؤجرة لغير اغراض السكنى الخاضعة لأحكامه بأنها التى يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو حرفيا أو مهنيا بينما جاء نص المادة الرابعة منه مطلقا في سريان احكامه على جميع الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى دون اعتداد بمدى مباشرتها أو عدم مباشرتها لنشاط مما ذكر .

وجدير بالذكر انه يصعب تطبيق أحكام الامتداد القانونى للعقد سواء الواردة بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو الواردة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ والتى تقصر الامتداد على اقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثانية بشروط معينة تكفلتها تلك النصوص ويظل الامتداد ساريا الى مالا نهاية بالنسبة للاشخاص الاعتبارية خاصة اشخاص قطاع الاعمال والأماكن المؤجرة للمصالح الحكومية ، وترك الوضع بهذه الحالة دون معالجة لأحكام الامتداد بهذه الصورة يعد عيبا تشريعيا لإيجاد تمايز بين هذه الأماكن وغيرها من الأماكن المؤجرة للسكنى أو لغير أغراض السكنى رغم اتحادها فيما بينهما من حيث خضوعها لأحكام التشريعات الاستثنائية .

ثانياً : الأماكن التى لا تخضع لأحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ :

أ- الأماكن التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ :-

نصت المادة الاولى من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ على انه "لا تسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها وعلى الأماكن التى انتهت عقود ايجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الاسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون "

ويترتب على هذا النص أن المشرع أخرج الأماكن المنشأة منذ تاريخ العمل به في ٣١يناير١٩٩٦ ولم يتم تأجيرها حتى تاريخ العمل به من الخضوع لأحكام تشريعات الاسكان الاستثنائية سواء من حيث امتداد العقد أو التحديد القانونى للاجرة والعبرة في إنشاء المكان هو اعداده للسكنى أو للغرض المنشأ من أجله أما إذا كان المالك قد شرع في إنشائه باستصدار ترخيص البناء أو وضع

الاساسات بالعقار وقام بتأجير بعض وحداته قبل ٣١ يناير ١٩٩٦ أى قبل العمل بأحكام هذا القانون فان المكان يخضع لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولا عبرة بتمام الانشاء وصلاحية المبنى للغرض المعد من أجله ، وإذا لم يستصدر المالك ترخيص البناء أو يشرع في إنشائه حتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ وقام بتأجير بعض وحداته فان عقد الايجار يكون غير وارد على محل ويثبت ذلك بجميع طرق الاثبات ويكون للمالك الدفع بعدم التنفيذ لانعدام المحل مع حق المستأجر في التعويض أن توافرت حالاته مالم يقم المالك بتنفيذ إعمال البناء فانه يكون من حق مستأجر العين تمكينه منها وخضوعها لأحكام القانون الذى أبرم العقد في ظله لان التعاقد في هذه الحالة يكون واردا على عقد معلق على شرط واقف وهو إتمام البناء بشرط تعيين محل التعاقد تعيينا كافيا ونافيا للجهالة وقضى بان " الشرط الواقف - أثره- وقف نفاذ الالتزام الى أن تتحقق الواقعة المشروطة ، النص في عقد ايجار شقة النزاع على بدء تنفيذه فور الحصول على حكم نهائى في الاستئناف باخلائها من مستأجرها السابق اعتبار العقد المذكور معلقا على شرط واقف "

(الطعن رقم ١٦٧٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٠ يناير ١٩٩١ ص ١٣٨ حـ١)

ولكن إذا قام مالك الأرض بإبرام عقود إيجار عن وحدات يزعم إنشائها ثم تصرف فيها بالبيع قبل إقامة المبانى فإن عقود الإيجار التى أبرمها المالك قبل بيع الأرض لا تنفذ في حق المالك الجديد وتكون هناك استحالة في التنفيذ العينى وللمستأجرين الرجوع على المؤجر لهم (المالك السابق) للتنفيذ بطريق التعويض .

وقضى بأن " طلب التنفيذ العينى والتنفيذ بطريق التعويض قسيمان يتقاسمان تنفيذ التزام المدين ويتكافآن فورا بحيث يجوز الجمع بينهما إذ أن تنفيذ الالتزام إما أن يكون تنفيذا عينيا فيقوم المدين بأداء عين ما التزم به أو تنفيذا عن طريق التعويض في حالة استحالة التنفيذ العينى أو إذا كان ينطوي على إرهاق للمدين وهو ما نصت عليه المادة ٢٠٣ من القانون المدنى وكان من المقرر ايضا في قضاء هذه المحكمة أن عقد الايجار الصادر من المالك المؤجر لا يسرى في حق

المشترى إلا بالنسبة لما كان قائما من المبانى فعلا وقت البيع، ومن ثم فإن عقد الايجار الصادر من المالك السابق في شأن عين النزاع التى لم تكن وقت البيع قد قامت لا يسرى في حق مشترى الارض الذى أقام البناء ، لما كان ذلك وكان الثابت من الواقع المطروح في الدعوى أن الطاعن باع الارض بعد هدم العقار الى المطعون ضدهم من الرابع حتى الاخير الذين أقاموا المبنى الجديد ولم يكن ذلك محل خلاف بين الطرفين وكان عقد الاتفاق المؤرخ ١٩٧٥/١/٢٠ سند الدعوى لايسرى في حق الملاك الجدد إذ أنهم لم يكونوا طرفا فيه ولا ينفذ الالتزام الوارد به في حقهم ومن ثم أصبح التنفيذ العينى مستحيلا وعملا بالمادة ٢/٢٠٣ من القانون المدنى يعتبر التنفيذ بطريق التعويض مطروحا وهو ما تمسك به المطعون ضدهم الثلاثة الاول في دعواهم وقد التزم الطاعن في عقد الاتفاق المؤرخ ١٩٧٥/١/٢٠ بالتعويض في حالة عدم تسليم الشقق اليهم وحيث أن الحكم المطعون فيه التزم في قضائه بهذا النظر فإنه يكون قد أعمل صحيح القانون "

(الطعن رقم ٢٩٧١ لسنة ٦٠ جلسة ٧ إبريل ١٩٩٤ ص ٦٦٣ جـ١)

ونصت المادة الثانية من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٧ على أن " تطبق أحكام القانون المدنى في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الاولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها .

ومن ثم تخضع العلاقة الايجارية التى يبرمها المالك والمستأجر على العين اعتبارا من ٣١ يناير ١٩٩٦ لأحكام القانون المدنى من حيث حرية الطرفين في تحديد مدة العقد وكيفية استغلال العين وتحديد اجرتها .

ويستوى في ذلك تأجير العين خالية أو مفروشة وكافة انواع الاستغلال أو التصرف ويكون للطرفين حرية الرهن أو بيع جزء من العين أو حصول المالك على مقدم ايجار أو خلو رجل أو توقيع عقد مشاركة أو أى انواع العقود التى ترك للطرفين إبرامها .

أما الأماكن المنشأة قبل ذلك التاريخ وكانت تخضع لأحكام التشريعات الاستثنائية ومنها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتشريعات الصادرة قبله فانه يتعين لخضوعها لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ اى لأحكام القانون المدنى إلا يكون قد سبق تأجيرها بمعنى أن تكون في حوزة المالك وليس لأحد ثمة حقوق عليها كما لو كان المالك يقوم بنفسه باستغلالها أو يكون مستأجرها السابق تنازل عنها للمالك أو قضى بإخلائه وتم تنفيذ حكم الاخلاء ويشترط لتنفيذ حكم الاخلاء أن يكون نهائيا ، وإذا قضى بعد ذلك بإلغاء حكم الاخلاء أو تمكين المستأجر السابق من العين فانه يجوز له العودة اليها دون مستأجرها الحالى لان العين تكون مازالت في حوزة مستأجرها السابق باعتبار أن عقد ايجاره مازال قائما ويكون العقد اللاحق للمستأجر الحالى باطلا عملا بالمادة ٤/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

ويأخذ حكم تلك الأماكن العين التى انتهى عقد ايجارها لأى سبب بعد العمل بأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ .

أثر صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ على جريمة تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الايجار:-

ثار الجدل واحتدام الخلاف حول أثر صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ على جريمة تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الايجار والمؤثمة بالمادتين٢٦،٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادتين ٦،٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

وجاء نص المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بأنه " لا يجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوسطة اقتضاء أى مقابل أو اتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الايجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد "

كما لايجوز باية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى اى مقدم ايجار .

وتضمن نص المادة ٧٧ من القانون المذكور الجزاء على مخالفة المادة ٢٦ بالحبس والغرامة التى تعادل مثلى المبلغ والرد .

وأجازت المادة ٦ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ للمالك أن يتقاضى مقدم ايجار لا يجاوز أجرة سنتين بشرط أن تكون الاعمال الاساسية للبناء قد تمت ولم يبق إلا مرحلة التشطيب وان يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الايجار وكيفية خصمه من الأجرة وجاء بهذه المادة أن حكم الفقرة الاخيرة من المادة ٢٦ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يسرى على مقدم الايجار الذى يتقاضاه المالك طالما يتفق مع حكمها (وهو ألا يتجاوز سنتين من القيمة الايجارية أو مبلغ ألفين أيهما أقل - م٢١ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ والمنشور في العدد رقم ٢٧٩ في ١٩٨١/١٢/٨ بالوقائع المصرية) .

وتضمنت المادة ٢٣ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معاقبة المالك الذى يتقاضى اكثر من مقدم ايجار عن ذات الوحدة أو يؤجرها أو يبيعها لغير من تعاقد معه أو يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد فضلا عن الزامه بان يؤدى للطرف الآخر مثلى مقدار المقدم.

وأبقى المشرع على العقوبات المقيدة للحرية بالنسبة لجريمة خلو الرجل والغاها بالنسبة لما عداها من الجرائم في القوانين السابقة دون إخلال بحكم المادة السابقة.

وأساس الخلاف الذى ثار في هذا الصدد هو أن المحكمة الدستورية العليا حينما عرض عليها طعن بعدم دستورية نص المادتين ٧٧،٢٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فقضت بعدم قبول الدعوى على سند من تفسير صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بأنه أصلح للمتهم وبالتالى لا مصلحة في الطعن ولما كان نص المادة ٣٣ من قانون إنشائها رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ قد رسم طريقا لتقديم طلب التفسير

لنص تشريعى أمام المحكمة الدستورية العليا لا يجوز الحياد عنه إذ قضى بأن " يقدم طلب التفسير من وزير العدل بناء على طلب رئيس مجلس الوزراء أو رئيس مجلس الشعب أو المجلس الأعلى للهيئات القضائية ؟

ويجب أن يبين في طلب التفسير النص التشريعى المطلوب تفسيره ، وما أثاره من خلاف في التطبيق ومدى أهميته التى تستدعى تفسيره تحقيقا لوحدة تطبيقه .

كما أن المحكمة الدستورية العليا حرصت في العديد من أحكامها على اتباع الطريق الذى رسمه نص المادة ٣٣ سالف البيان وإلا قضت بعدم اختصاصها بنظر الدعوى إذ قضت في الدعوى رقم ٢٣ لسنة ١٥ قضائية دستورية بجلسة ٥ فبراير ١٩٩٤ بعدم اختصاصها بنظر الدعوى تأسيسا على أن المدعى توقى بطلبه الاحتياطى أن تفسر المحكمة الدستورية العليا نص المادتين ٧٦ ، ٧٧ من الدستور بما يزيل ما تصوره من تعارض بينهما وبين أحكامه .

وحيث أن هذا الطلب مردود بأن تفسير المحكمة الدستورية العليا للنصوص الدستورية لا يكون إلا من خلال خصومة قضائية تدخل في ولا يتها وترفع إليها وفقا للاوضاع المنصوص عليها في قانونها .... ألخ "

(نشر الطعن المذكور بالجريدة الرسمية العدد ٨ في ٢٤ فبراير ١٩٩٤)

وهذا ما دعا الهيئة العامة للمواد الجنائية لمحكمة النقض أن تتعرض للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا وتقول رأيها في تفسير النص القانونى .

وسوف نعرض لاتجاه المحكمة الدستورية العليا واتجاه محكمة النقض في هذه المسألة:-

أولاً : اتجاه المحكمة الدستورية العليا :

طعن أمام المحكمة الدستورية العليا على عدم دستورية نص المادتين ٧٧،٢٦ من ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادتين ٦،٢٣ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١

وانتهت المحكمة الدستورية العليا الى القضاء بعدم قبول الدعوى تأسيسا على أن ما تضمنته نصوص القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ أصلح للمتهم وبالتالى لا مصلحة للطاعنة في الطعن بعدم الدستورية على النصوص المؤثمة لتقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الايجار .

وأهم ما جاء بأسباب هذا الحكم :

" حيث أن من المقرر أن شرط المصلحة الشخصية المباشرة يتغيا أن تفصل المحكمة الدستورية العليا في الخصومة الدستورية من جوانبها العملية وليس من معطياتها النظرية وهو كذلك يقيد تدخلها في هذه الخصومة فلا تفصل في غير المسائل الدستورية التى يؤثر الحكم فيها على النزاع الموضوعى .

ويتحدد مفهوم هذا الشرط باجتماع عنصرين :-

أولهما : أن يقيم المدعى في حدود الصفة التى اختصم بها النص المطعون فيه- الدليل على أن ضررا واقعيا اقتصاديا أو غيره قد لحق به سواء أكان مهددا بهذا الضرر ام كان قد وقع فعلا ، ويتعين دوما أن يكون الضرر المدعى به مباشرا منفصلا عن مجرد مخالفة النص المطعون فيه للدستور مستقلا بالعناصر التى يقم عليها ممكنا تصوره ومواجهة بالترضية القضائية تسويه لآثاره .

ثانيهما :أن يكون هذا الضرر عائدا الى النص المطعون فيه وليس ضررا متوهما أو منتحلا أو مجهلا ، فاذا لم يكن هذا النص قد طبق على من ادعى مخالفته للدستور أو كان من غير المخاطبين بأحكامه أو كان الاخلال بالحقوق التي يدعيها لا يعود اليه دل على انتفاء المصلحة الشخصية المباشرة ذلك أن ابطال النص التشريعى في هذه الصور جميعها لن يحقق للمدعى أية فائدة عملية يمكن أن يتغير بها مركزه القانونى بعد الفصل في الدعوى الدستورية عما كان عليه قبلها .

وحيث أن نطاق الدعوى الدستورية وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة وإن تحدد أصلا بالنصوص القانونية التى تعلق بها الدفع بعدم الدستورية

المثار أمام محكمة الموضوع إلا أن هذا النطاق يتسع كذلك لتلك النصوص التى أضير المدعى من جراء تطبيقها عليه ولو لم يتضمنها هذا الدفع - اذا كان فصلها عن النصوص التى اشتمل الدفع عليها متعذرا ، وكان ضمها اليها كافلا الاغراض التى توخاها المدعى بدعواه الدستورية ، فلا تحمل إلا على مقاصده ولا تتحقق مصلحته الشخصية والمباشرة بعيدا عنها .

وحيث أنه استصحابا لحرية التعاقد التى تعتبر اصلا يهيمن على عقود القانون الخاص وضمانا لئلا يظل شاغل العين المؤجرة باقيا فيها بعد انتهاء مدة إجارتها ، وإلا كان غاصبا لها أصدر المشرع القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ليعيد العلائق الايجارية في الأماكن التى يشملها الى الاصل فيها وذلك بما نصت عليه مادته الاولى من عدم سريان احكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليهما ، وكذلك القوانين الخاصة بايجار الأماكن الصادرة قبلهما في شأن الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ولا الأماكن التى انتهت عقود ايجارها قبل العمل بهذا القانون أو انتهت بعده دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها قانونا ، وكان هذا القانون قد الغى كذلك بمادته الثانية كل النصوص القانونية المعمول بها قبل نفاذه بقدر تعارضها مع أحكامه فانه بذلك يكون ناسخا لجريمة خلو الرجل التى قررتها القوانين السابقة عليه وهى جريمة ظل وجودها مرتبطا بالقوانين الاستثنائية التى أحاط بها المشرع العلائق الايجارية مخالفا في ذلك قواعد القانون المدنى التى لا مكان فيها لجريمة اقتضاء مبالغ خارج نطاق عقد الايجار .

وحيث أن إنكار الاثر الرجعى للقوانين الجزائية يفترض أن يكون تطبيقها في شأن المتهم مسيئا اليه ، فان كانت اكثر فائدة لمركزه القانونى في مواجهة سلطة الاتهام فان رجعيتها تكون أمرا محتوما ، ومن ثم تكون أمام قاعدتين تجريان معا وتتكاملان :

أولهما : أن مجال سريان القانون الجنائى ينحصر أصلا في الافعال اللاحقة لنفـاذه ، فلا يكون رجعيا كلما كان أشد وقعا على المتهم .

ثانيهما : سريان القانون اللاحق على وقائع كان يؤثمها قـانون سـابق كلمـا كـان القانون الجديد أكثر يسرا .

وتكامل هاتين القاعدتين مؤداه أن ثانيتهما لا تعتبر استثناء من اولاهما ولا هى قيد عليها بل فرع منها ونتيجة حتمية لها وكلتاهما معا تعتبران امتـدادا لازمـا لقـاعدة شرعية الجرائم والعقوبات ولهما معا القيمة الدستورية ذاتها .

وحيث أن قضاء هذه المحكمة في شأن كل قـانون أصلـح للمتهـم يصـدر بعد وقوع الفعل-وقبل الفصل فيه نهائيا مؤداه أن سريان القانون اللاحـق في شـأن الافعال التى أثمها قانون سابق وان اتخذ مـن نـص المـادة ٥ مـن قـانون العقوبـات مؤطئاً وسنداً ، إلا أن صون الحرية الشخصية التى كفلها الدستور بنـص المـادة ٤١ منه هى التى تقيم هذه القاعدة وترسيها بما يحول بين المشرع وتعديلهـا أو العـدول عنها ، ذلك أن ما يعتبر قانونا أصلح للمتهم ، وأن كان لا ينـدرج تحـت القوانـين التفسيرية التى تندمج أحكامها في القانون المفسر ، وترتد الى تاريخ نفاذه باعتبارها جزءا منه يبلور ارادة المشرع التى قصد اليها ابتداء عند اقراره لهذا القانون ، إلا أن كل قانون جديد يمحو التجريم عن الافعال التى أثمهـا القـانون القديـم إنمـا ينشـئ للمتهـم مركـزا قانونيـا جديـداً ويفـوض مـن خـلال رد هـذه الافعـال الى دائـرة المشروعية- مركزاً سابقا . ومن ثم يحل القانون الجديـد - وقـد صـار أكـثر رفقـاً بالمتهم أوعون على صون الحرية الشخصية التـى اعتبرهـا الدسـتور حقـا طبيعيـا لا يمس محل القانون القديم فلا يتزاحمان أو يتداخلان بل ينحى ألحقهما أسبقهما .

وغدا لازما بالتالى وفي مجال اعمال القوانين الجنائية الموضوعية الاكثر رفقا بالمتهم.

وحيث أن البين من النصوص التى أثم بها المشـرع جريمـة خلـو الرجـل في نطاق العلائق الايجارية - وبقدر اتصالها بالنزاع الراهن أن اتيان الافعال التى تقـوم

بها هه الجريمة ظل مشمولا بالجزاء الجنائي حتى بعد العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى صدر منظما بعض الاحكام الخاصة بالعلائق الايجارية ، ذلك أن هذا القانون ، وأن نص على الغاء العقوبات المقيدة للحرية التى فرضتها قوانين ايجار الأماكن السابقة على العمل بأحكامه اتساقا مع اتجاهه الى الحد من القيود التى ارهق بها المشرع مصالح المؤجر ، إلا انه استثنى من ذلك جريمة خلو الرجل والجرائم المنصوص عليها في المادة ٢٣ منه مبقيا بذلك على عقوبتها.

وحيث تلا هذين القانونين صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الذى أعاد المشرع بمقتضاه الى حرية التعاقد صورا بذاتها من العلائق الايجارية هى تلك التى نظمتها مادته الاولى ، بنصها على سريان قواعد القانون المدنى – دون غيرها– عند تأجيرها واستغلالها وملغيا كل قاعدة على خلافها مؤكدا بذلك استئثار اصحابها بها لتخرج هذه الأماكن بذلك من نطاق التدابير الاستثنائية التى درج المشرع على فرضها في مجال العلائق الايجارية ، فلا يكون تأجيرها إلا وفق الشروط التى تتطابق بشأنها ارادة مؤجريها مع من يتقدمون لطلبها ، ولو كان من بينها تقاضى المؤجر لمبالغ خارج نطاق عقد الايجار أيا كان وصفها أو مقدارها أو سببها ، وهو ما يعنى أن الضرورة الاجتماعية التى انطلق منها الجزاء المقرر بالقوانين السابقة في شأن هذه الجريمة قد اسقطتها فلسفة جديدة تبنتها الجماعة في واحد من أطوار تقدمها ، قوامها حرية التعاقد فلا يكون الجزاء الجنائي – وقد لابس القيود التى فرضتها هذه القوانين على تلك الحرية – إلا منهدما بعد العمل بالقانون الجديد .

وحيث أن القول بان لكل من قوانين ايجار الأماكن الصادرة قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، مجالاينحصر فيه تطبيقها ،وانها جميعا تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها فلا يقيدها هذا القانون باعتباره تشريعا عاما .

مردود أولاً : بأن القانون اللاحق تغيا أن يعيد العلائق الايجارية الى الاصل فيها ، فلا تحكمها إلا حرية التعاقد التى يلازمها بالضرورة أن يكون المتعاقدان على شروطهما التى يناقضها أن يكون الاتفاق على تعجيل الاجرة - وهو جائز قانونا في شأن الأماكن التى ينظمها القانون الجديد - سببا لتحريم اقتضائها ، والافعال التى اثمها القانون السابق بالشروط التى فرضها هى ذاتها التى أطلق القانون الجديد الحق فيها فلا يكون امتداده اليها إلا ضمانا لصون الحرية الشخصية التى منحها الدستور الرعاية الاوفى والاشمل توكيدا لقيمتها ، بل أن هذا القانون - وباعتباره أصلح للمتهم - يعتبر متمتعا بالقوة ذاتها التى كفلها الدستور لهذه الحرية فلا يكون القانون السابق حائلا دون جريانها بل منحرفا بها .

ومردود ثانيا : بأن التحريم المقرر بالقانون السابق ارتبط بتدابير استثنائية قدر المشرع ضرورة اتخاذها خلال الفترة التى ظل فيها هذا القانون نافذا فاذا دل القانون اللاحق على انتفاء الضرورة الاجتماعية التى لا يكون الجزاء الجنائى مبررا مع فواتها فان هذا القانون يكون أكثر ضمانا للحرية الشخصية التى كفل الدستور صونها .

ومردود ثالثاً : بأن تأثيم المشرع لأفعال بعينها قد يكون مشروطا بوقوعها في مكان معين كتحريم الافعال التي يأتيها شخص داخل النطاق المكانى لمحمية طبيعية اضراراً بخصائصها أو بمواردها ، وقد يؤثم المشرع افعالا بذواتها ، جاعلا من ارتكابها في مكان محدد ظرفا مشددا لعقوبتها كالسرقة في مكان مسكون أو معد للسكنى أو ملحقاتهما أو في محل للعبادة عدوانا على حرمتها ولا كذلك جريمة تقاضى المؤجر لمقدم إيجار يزيد على أجرة سنتين التى نص عليها القانون السابق ، ذلك أن وقوعها في الأماكن التى أخضعها هذا القانون لحكمه ليس شرطا لاكتمال اركانها ، ولا ظرفا لازما لتغليظ عقوبتها ولكنها تتحقق اتصالا

بواقعة تأجيرها وبمناسبتها ولمجرد أن المكان المؤجر لم يكن عند العمل بالقانون الجديد خاليا .

ومردود رابعاً : بأن من غير المتصور أن يظل قائما التجريم المقرر بالقانون السابق في شأن تقاضى مقدم الأجرة لأكثر من سنتين ، إذا كانت الأماكن التى يشملها هذا القانون مؤجرة قبل نفاذ القانون الجديد فاذا خلا مكان منها وقت سريان هذا القانون تحرر المؤجر جنائيا من كل قيد يتعلق بالمدة التى يقتضى عنها مقدم الأجرة وليس مفهوما أن يكون للفعل الواحد معنيات مختلفان ولا أن تحتفظ الجريمة التى أنشأها القانون القديم بذاتيتها وبوطاة عقوبتها بعد أن جرد القانون الجديد الفعل الذى يكونها من الآثام التى احتضنها.

ومردود خامساً : بأن القانون الجديد صرح بالغاء كل قانون يتضمن أحكام تناقض تلك التى آتى بها بما مؤداه اطراح النصوص المخالفة للقانون الجديد في شأن يتعلق بالتجريم سواء تضمنها تنظيم عام أو خاص ذلك أن القوانين لاتتنازع إلا بقدر تعارضها ولكنها تتوافق من خلال وسائل محددة يتصدرها في المجال الجنائى - القانو الأصلح للمتهم فلا يكون نسيجها إلا واحدا ، والجريمة التى انشأها القانون السابق هى ذاتها التى هدمها القانون الجديد ووجودها وانعدامها متصادمان فلا يستقيم اجتماعهما .

ومردود سادساً : بان إعمال الاثر الرجعى للقانون الاصلح للمتهم يعتبر انحيازا من القاضى لضمانه جوهرية للحرية الشخصية تبلورها السياسة العقابية الجديدة للسلطة التشريعية التى تتحدد على ضوء فهمها للحقائق المتغيرة للضرورة الاجتماعية ، وهى بعد ضرورة ينبغى أن يحمل عليها كل جزاء جنائى ، وإلا فقد علة وجوده .

وحيث أنه متى كان ما تقدم ،وكانت الواقعة محل الاتهام الجنائى لم تعد معاقباً عليها فقد تعين الحكم بانتفاء مصلحة المدعى في الدعوى الماثلة بعد أن غض

المشرع بصره عن بعض التدابير الاستثنائية للعلائق الايجارية التى انبنى التجريم عليها ، وخرج من صلبها .

وحيث أن قضاء هذه المحكمة باعتبار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ أصلح للمتهم وقد انبنى على التطبيق المباشر للقواعد الدستورية التى تناولتها على النحو المتقدم فان حكمها باعتبار هذا القانون كذلك يكون متمتعا بالحجية المطلقة التى اسبغها المشرع على أحكامها الصادرة في المسائل الدستورية وملزما بالتالى الناس كافة وكل سلطة في الدولة بما في ذلك جهات القضاء على اختلافها .

(القضية رقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية دستورية جلسة ٢٢ فبراير ١٩٩٧)

(نشر بالجريدة الرسمية - العدد العاشر في ١٩٩٧/٣/٦)

ثانيا : إتجاه الهيئة العامة للمواد الجنائية لمحكمة النقض :-

وبعد أن أصدرت المحكمة الدستورية العليا قضاءها المتقدم عرض على الهيئة العامة للمواد الجنائية لمحكمة النقض طعنا بخصوص حكم صادر من دائرة جنح مستأنفه بإدانة الطاعن بتهمة تقاضى مقدم ايجار يزيد عن المقرر قانونا وعدلت فيه الهيئة العامة عما استقرت عليه الأحكام من أن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ أصلح للمتهم وأسست الهيئة العامة للمواد الجنائية لمحكمة النقض قضاءها على أن القانون المذكور لا يعد قانونا أصلح للمتهم لان مجال تطبيقه قاصر على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها أو التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو انتهى بعده وبالتالى تظل أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سارية بجميع نصوصها المدنية والجنائية على العلاقات القائمة والتى ابرمت في ظل العمل بهما بما فيها النصوص المؤثمة لتقاضى مقدم ايجار يزيد عن المقرر قانونا ولايقدح في ذلك قضاء المحكمة الدستورية العليا سالف البيان لانه لم يعرض عليها النزاع وفقا للمادة ٣٣ من قانون إنشائها لتفسير نص قانونى كما انها لم تفصل في موضوع الدعوى بدستورية أو عدم دستورية النصوص المؤثمة لتقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الايجار .

وجاء بأسباب هذا الحكم :

ومن حيث أن مبنى الاحكام السابقة المراد العدول عن المبدأ القانونى الذى قررته هو أن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المشار اليه اذ اخرج عقود تأجير الأماكن واستغلالها والتصرف فيها من نطاق تطبيق احكام قوانين ايجار الأماكن المشار اليها . وأخضاعها لأحكام القانون المدنى يكون قد أسقط صفة التجريم عن الافعال التى جرمتها قوانين الايجار السالف ذكرها - ومنها الجريمة محل الطعن - وان القول بغير ذلك يؤدى الى تعطيل تطبيق نص الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات الخاصة بتطبيق القانون الاصلح للمتهم ، وتأباه مقتضيات العدالة إذ يظل مدانا من ارتكب الفعل في حين أن من يرتكبه في ظل القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ يكون بمنآى عن العقاب .

ومن حيث انه بتاريخ ٢٢ من فبراير ١٩٩٧ صدر حكم المحكمة الدستورية العليا في الطعن رقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية دستورية بعدم قبول الدعوى المقامة للحكم بعدم دستورية المادتين ٧٧،٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه والمادتين ٢٣،٦ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ، تأسيسا على انتفاء المصلحة في الدعوى لما كان ذلك ، وكانت الحجية المطلقة قبل الكافة للاحكام الصادرة في الدعاوى الدستورية التى تلتزم بها جميع سلطات الدولة هى - فحسب - للاحكام التى انتهت الى عدم دستورية النص التشريعى المطعون فيه أو الى دستوريته ورفض الدعوى على هذا الأساس ذلك أن علة عينية الدعوى الدستورية والحجية المطلقة للحكم الصادر في موضوعها ،والتزام الجميع به ، لا تتحقق إلا في هذا النطاق باعتبار أن قوامه مقابلة النصوص التشريعية المدعى مخالفتها للدستور بالقيود التى فرضها لضمان النزول اليها ، والكشف عن مدى دستورية النصوص التشريعية سواء بتقرير سلامتها من جميع العيوب الشكلية والموضوعية الدستورية فلا يكون لأحد من بعد أن يدعى خلاف ماقررته

اوببطلانها فلا يجوز من بعد تطبيقها وإذ اقتصر حكم المحكمة الدستورية في الطعن رقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية "دستورية" المشار إليه على القضاء بعدم قبول الدعوى دون أن يفصل في موضوعها بدستورية أو بعدم دستورية المادتين ٧٧،٢٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادتين ٢٣،٦ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكان الاصل في النصوص التشريعية هو حملها على قرينة الدستورية ، فإبطالها لا يكون إلا بقضاء من المحكمة الدستورية العليا اذا ما قام الدليل لديها ولازم ذلك أن النصوص التشريعية التى لاتبطلها المحكمة الدستورية العليا لا يجوز وقف سريانها لما كان ذلك ، وكان اختصاص المحكمة الدستورية العليا بتفسير النصوص التشريعية - وعلى ما افصحت عنه المذكرة الايضاحية لقانونها وجرى عليه قضاؤها لا يصادر حق جهات القضاء الاخرى في تفسير القوانين وانزال تفسيرها على الواقعة المعروضة عليها ما دام لم يصدر بشأن النص المطروح أمامها تفسير ملزم من السلطة التشريعية أو من المحكمة الدستورية صدر طبقا للاوضاع المقررة في قانونها بشأن طلبات التفسير ، ولا يغير من ذلك أن تكون التفسيرات والتقريرات القانونية قد وردت في مدونات حكم المحكمة الدستورية العليا ما دام أن الحكم لم ينته الى دستورية أو عدم دستورية النصوص المطعون عليها ، ومن ثم لا يقيد هذه المحكمة أو غيرها ما ورد في مدونات حكم المحكمة الدستورية المشار اليه من تقريرات قانونية بشأن تفسير الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات وانطباقها على الافعال المؤثمة بمقتضى نصوص القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ ويكون الاختصاص للهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض في تفسير هذه النصوص وتطبيقها على الوجه الصحيح ،وذلك بعد أن احالت اليها احدى دوائر المحكمة الطعن الماثل - طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٤ من قانون السلطة القضائية الصادر بقرار رئيس الجمهورية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ - كى تؤدى محكمة النقض بهذا وظيفتها في توحيد تفسير القوانين

وسلامة تطبيقها ، واستقرار المبادئ القانونية بما يكفل تقارب في الحلـول القضائيـة التى تخلص اليها محاكم الموضوع ويحقق اجتماعها على قواعد واحدة ،وتلـك هـى وظيفة المحكمة التى اقتضت إلا توجد في الدولة إلا محكمة نقض واحدة على قمـة النظام القضائى فلا تعلوها محكمة ولا تخضع أحكامها لرقابة جهة ما .

ومن حيث انه لما كان مقتضى قاعدة شرعية الجريمة والعقـاب أن القـانون الجنائى يحكم ما يقع في ظله من جرائم مالم يصـدر تشريع لاحـق أصلـح للمتهـم مناط إعمال الاثر الرجعى للقانون الجنائى بحسبانها أصلح للمتهم أن يكون القانون الجديد قد ألغى القانون السابق صراحة أو ضمنا ، باعتبار أن هـذه القـاعدة تتصـل بفض التنازع بين القوانين من حيث الزمان فلا مجال لاعمالهـا إلا إذا ألغـى تشـريع تشريعا آخر وكان من المقرر انه لا يجوز الغاء نص تشـريعى إلا بتشـريع لاحـق لـه أعلى منه أو مساو له في مدراج التشريع ينص صراحة على هـذا الالغـاء أو يشـمل على نص يتعارض مع نص التشريع القديم أو ينظم من جديد الموضوع الذى سـبق أن قرر قواعده ذلك التشريع ، وكان نص المادة الاولى مـن القـانون رقـم ٤ لسـنة ١٩٩٦ المشار اليه على انه " لا تسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تـأجير وبيـع الأمـاكن وتنظيـم العلاقـة بـين المؤجـر والمستـأجر و١٣٦ لسـنة ١٩٨١ في شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الأمـاكن وتنظيـم العلاقـة بـين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بايجار الأماكن الصادرة قبلها على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التـى انتهـت عقـود ايجارهـا قبـل العمـل بهـذا القانون أوتنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيهـا طبقا للقانون " ونص المادة الثانية منه على أن " تطبق احكام القانون المدنى في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الاولى من هذا القـانون خاليـة أو مفروشـة أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها " تدلان في صريح لفظهما وواضح دلالتهما على أن المشرع حدد نطاق تطبيـق القـانون رقـم ٤ لسنة ١٩٩٦ وقصـر اسـتبعاد

سريان القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت عقود ايجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده ، بما مفاده انه استثنى الأماكن الخالية من المستأجر وقت نفاذه أو التى تخلو بعد نفاذه من تطبيق احكام قانونى ايجار الأماكن المشار اليها وأخضع العلاقات الايجارية الجديدة وعقود الاستغلال التى تتم بشأنها بعد نفاذه لأحكام القانون المدنى ولازم ذلك أن احكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ تظل سارية بجميع نصوصها المدنية والجنائية على العلاقات الايجارية القائمة والتى ابرمت في ظل هذين القانونين قبل العمل بأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ومن بينها النصوص التى أثمت تقاضى مقدم ايجار يزيد عن المقرر قانونا ذلك أن القانون الاخير اذ يؤكد استمرار سريان أحكام القانونين المذكورين على تلك العلاقات الايجارية ؛ لم يتضمن نصا بالغاء اى من نصوص التجريم فيهما أو يعدل في أحكامها ولا يقدح في ذلك ما نصت عليه المادة الثالثة من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بالغاء كل نص في أى قانون آخر يتعارض مع أحكامه إذ أن احكامه لاتنطبق إلا على عقود ايجار الأماكن الخالية أو التى تخلو بعد نفاذه ، وهى التى اخضعها دون غيرها لأحكام القانون المدنى وحده فالغى تطبيق اى قانون آخر في شأنها ومن ثم فان الجرائم التى وقعت طبقا لنصوص القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ تظل قائمة خاضعة لأحكامهما حتى بعد صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ والعمل بأحكامه ولا يمتد اليها أحكام هذا القانون بأثر رجعى لتخلف مناط إعمال هذا الاثر على ما سلف بيانه لما كان ذلك ، وازاء صراحة نص القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ في وجوب سريان أحكام قانونى إيجار الأماكن رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ على العلاقات الايجارية السابقة على نفاذه فان سائر الاعتبارات الاخرى وان صلحت كى

يستهدى بها المشرع عند النظر في ملاءمة الغاء بعض نصوص التجريم في القـانونين المشار اليهما إلا انها لا تصلح لتأويل النصوص مع صراحتها .

ومن حيث انه لما تقدم فان الهيئة العامة تنتهى بالأغلبية المنصوص عليها في المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية إلى العدول عن الاحكام التى صدرت على خلاف النظر المتقدم " (الطعن رقم ١١٨٣٨ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٣/٤/١٩٩٧ هيئة عامة)

وبصدور هذين الحكمين نكون أمام حكمين متعارضين أحدهما صادر من محكمـة النقض والآخر . صادر من المحكمة الدستورية العليا وإزاء أخـذ المحـاكم المصريـة بشبه السوابق القضائية الملزمة- حال غموض النص- والتـى يتعـين بمقتضاها علـى المحاكم أن تسير على ما انتهت اليه الهيئة العامة لمحكمة النقض فانـه لا سـبيل الى إزالة هذا التعارض بين الحكمين إلا بتقديم طلب تفسير بـالطريق القـانونى -الـذى رسمته المادة ٣٣ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩- إلى المحكمة الدستورية العليا لتقول رأيها من جديد فيما اذا كان القانون رقم ٤ لسـنة ١٩٩٦ قانونـا أصلـح في مجال تجريم تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الايجـار الـواردة بالمـادتين ٧٧،٢٦ مـن القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، والمادتين ٢٣،٦ من القـانون رقـم ١٣٦ لسـنة ١٩٨١ وفي حالة تمسك المحكمة الدستورية بما انتهت إليه في الحكم السـابق فـان حكمهـا يكون ملزما لكافة جهات القضاء بما فيها محكمة النقض والتى لا يجوز لها في هـذه الحالة أن تقضى على خلاف التفسير الذى انتهت اليه المحكمة الدستورية العليا .

ب- التأجير المفروش :-

ويقصد به- بالنسبة للامـاكن المؤجـرة لغير غـرض السكنى حالـة تـأجير المكان مفروشا من مالكه كتأجير المحل التجاري بمنقولاته وهـو مـا اصطلـح علـى تسميته ايجار الجدك أو تأجير مكتـب بمنقولاتـه وهـذه الأمـاكن تخضـع مـن حيـث شروط العقد وامتداده لأحكام القانون المدنى .

وقضى بأن " اعتبار المكان المؤجر مفروشا شرطه أن تكون المنقولات أو المفروشات ذات قيمه تبرر تغليب منفعتها على منفعة العين يستوى في ذلك أن يكون المالك هو المؤجر أو المستأجر الاصلى .

وتقدير جدية الفرش أو صوريته من سلطة محكمة الموضوع في ضوء ما تستنبطه من ظروف الدعوى وملابساتها العبرة بحقيقة الواقع دون الوصف الوارد بالعقد .

وإذ كانت الطاعنة قد تمسكت بدفاعها أمام محكمة الموضوع بان الاجارة انصبت على عين مفروشة للسكنى وأعدت بها منقولات عبارة عن حجرة نوم وسفرة وصالون وهى تفى بالغرض للتأجير المفروش الذى أعدته وكان ما أورده الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه وصلا لما انتهى اليه من أن عين النزاع مؤجرة خالية ، أن المنقولات لاتفى بالغرض من التأجير الثابت بالعقد وهو استعمال العين مكتب للتوكيلات السياحية والنقليات ذلك أن العبرة في وصف العين هى بحقيقة الحال وقت التعاقد والذى اعدته المؤجرة للتأجير واعتادت عليه وارتضاه المستأجر عند استلامه العين المؤجرة فيكون قد قرر انها تصلح للغرض الذى هدف اليه وكان من المقرر أن ايا من المتعاقدين لا يملك أن يغير بارادته المنفردة طبيعة العين المؤجرة بما لازمه الاعتداد بالمنقولات أو المفروشات المسلمة الى المستأجر والتى أعدها المؤجر وقت التعاقد إلا أن تكون ارادة الطرفين قد تلاقت في تاريخ لاحق على هذا التغيير وهو لغير السكنى أو أن يكون قد أثبت في عقد استئجاره هذا الغرض الذى يرغبه هو في الاستعمال اذ يكون قد ارتضى التعاقد بالحالة المعروضة عليه والقائمة عند التسليم وهو وشأنه بعد ذلك في استعمال العين في الغرض الذى يريده ويرغبه ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ في تطبيق القانون وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث دفاع الطاعنة فشابه الى جانب ذلك قصور في التسبيب " (الطعن رقم ١٧٣٤ لسنة ٥٧ ق جلسة ١١ فبراير ١٩٩٣ ص٥٤٧ جـ١)

عدم لزوم اشتمال العين المؤجرة مفروشة لاستغلالها في الاعمال التجارية على المقومات المعنوية للمتجر:

" المقرر في قضاء النقض أن أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها لا تخضع أجرتها للتحديد القانوني يستوى في ذلك أن تكون العين مؤجرة لغرض السكنى أو لغير ذلك من الاغراض إلا أن شرط ذلك إلا يكون تأجيرها مفروشة صوريا بقصد التحايل على احكام القانون والتخلص من قيود الأجرة ولذلك فانه يلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا أن يثبت أن الاجارة شملت بالاضافة الى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذى قصده المتعاقدان من استعمال العين المؤجرة لاستغلالها في الاعمال التجارية أن تشتمل فضلا عما بها من مفروشات على المقومات المعنوية للمتجر ولمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستنبطه منها من قرائن قضائية اذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة " (الطعن رقم ٢٠٤٣ لسنة ٥٥ ق جلسة ٣ يناير ١٩٩٠ ص ١٠٧ جـ١)

وأن " المقرر في قضاء النقض أن تأجير المكان مفروشا كما يسرى على الأماكن المعدة للسكنى يسرى على غيرها من الأماكن ايا كان الغرض من تأجيرها فما يصدق على الشقة المعدة للسكن يسرى على المحل التجارى ، ويكفى لاعتبار المحل مؤجر مفروشا أن يزوده المؤجر بمنقولات من عنده تفى بالغرض المؤجر من اجله ، ولا يشترط أن يشمل الايجار العنصر المعنوى للمحل التجارى ، ذلك أن تأجير المحل مفروشا يختلف عن بيع الجدك فالاول لا يشمل سوى العنصر المادى المتمثل في المكان وما ورد به من منقولات اما الثانى فانه يشمل بالاضافة الى ذلك العنصر المعنوى للمحل التجارى ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه باعتبار الدكان محل النزاع مؤجرا مفروشا على

سند مما استخلصه من أدلة الدعوى من ورود الاجارة على المقومات المادية للمحل ، وكان لا على الحكم أن لم يعرض للعناصر المعنوية للمحل واشتمال الاجارة عليها فانه لايكون قد أخطأ في تطبيق القانون " (الطعن رقم ٩٨٥ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/١٢/٤ لم ينشر)

وانه " يكفى لاعتبار المحل التجارى مؤجرا مفروشا أن يزوده المؤجر بمنقولات من عنده تفى بالغرض المؤجر من اجله ولئن كان لمحكمة الموضوع السلطة في فهم الواقع في الدعوى وفي تفسير المحررات إلا أن ذلك مشروط بان يكون استخلاصها سائغا لا يخالف عبارة المتعاقدين الواضحة منها ،واذا ما رات أن تعدل عن هذا المدلول الى خلافه تعين عليها أن تبين في اسبابها المصدر الذى استقت منه النتيجة التى انتهت اليها وبما لا يتعارض مع ما طرح عليها من دفاع جوهرى قد يؤثر في هذه النتيجة لما كان ذلك وكان البين من مطالعة عقد الايجار المؤرخ / / وملحقه المؤرخ / / أن تأجير المصنع موضوع النزاع لا يشمل سوى العنصر المادى المتمثل في المكان وما يحتويه من آلات وأدوات لازمة لمباشرة الغرض المؤجر من أجله مجهزا ورخصة المحل وان العقد لا يتضمن ما يفيد أن الايجار يشمل إذن المواد التموينية ، وكان الطاعن قد تمسك في مذكرته المقدمة امام محكمة الاستئناف أن المطعون ضده الاول يشغل العين محل النزاع وينتفع بها عن المدة المطالب بأجرتها ، وأن إذن المقررات التموينية لم يكن من بين عناصر الاجارة وفق الثابت ببنود عقد ايجار عين النزاع ، وهو دفاع جوهرى من شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأى في الدعوى ، وإذ أغفل الحكم المطعون فيه الرد على هذا الدفاع وعول في قضائه على اعتبار إذن المواد التموينية من ضمن عناصر الاجارة رغم خلو عقد الايجار مما يفيد ذلك دون أن يبين المصدر الذى استقى منه الاستخلاص فانه فضلا عن مخالفته الثابت بالاوراق قد شابه القصور في التسبيب " (الطعن رقم ١٧٢٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٩١/٤/٢٤ لم ينشر)

وان " لمحكمة الموضوع السلطة في فهم الواقع في الدعوى وفي تفسير المحررات إلا أن ذلك مشروط بان يكون استخلاصها سائغا لا يخالف الثابت بالاوراق والمدلول الظاهر أو مؤدى عبارة المتعاقدين الواضحة منها ، وإذا مارأت أن تعدل عن هذا المدلول الى خلافه تعين عليها أن تبين في اسبابهاالمصدر الذى استقت منه النتيجة التى انتهت اليها ، لما كان ذلك وكان البين من مطالعة عقد الايجار المؤرخ / / أن المطعون ضدها استأجرت من الطاعن محل بقالة بمحتوياته نظير أجرة مقدارها ٥ جنيهات شهريا وقد بين العقد ما تحتويه العين من منقولات وأدوات عبارة عن " ثلاثة جوانب خشب وعدد ٢ فترينة من الخشب ، وعدد٢ بنك من الخشب بواجهة المحل ،وبنك وسط المحل ، وميزان بلدى بالصنج وعدد ٢ فترينة من الزجاج" وإذ كانت هذه المنقولات تفى بالغرض المؤجر المحل من أجله بما يكفى لاعتباره مؤجرا مفروشا فان الحكم إذ اقام قضاءه باعتبار العين خالية على سند من أن الاجارة لا تشمل عنصرى السمعة التجارية والاتصال بالعملاء ومن أن المنقولات المزود بها العين تافهة وعبارة عن ميزان غير مبين نوعه وقيمته وأرفف غير موضح عددها وقيمتها مما لا تفى بالغرض الذى استؤجرت من اجله العين مخالفا في ذلك الثابت بعقد الايجار والمدلول الظاهر من عبارات العقد ودون أن يبين المصدر الذى استقى منه هذا الاستخلاص فانه يكون فضلا عن مخالفته الثابت بالاوراق معيبا بالفساد في الاستدلال والخطأ في تطبيق القانون "

(الطعن رقم ١٢٦٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/٦/١٩ لم ينشر)

و" كان يشترط لاعتبار المحل مؤجرا مفروشا تزويده بمنقولات تفى بأداء الغرض الذى أجرت من أجله وان تكون ذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة العين خالية وليس بلازم في التأجير مفروشا أن يشمل عقد الايجار على المقومات المعنوية للمحل ، وانه وان كان تحديد قيمة المنقولات ومدى كفايتها لأداء الغرض من التأجير وتغليب منفعتها على منفعة المكان المؤجر هو من قبيل فهم الواقع في الدعوى تستقل محكمة الموضوع بتقديره إلا أن ذلك مشروط بان يكون

استخلاصها سائغا ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر اذ اعتبر عقد ايجار المحل موضوع النزاع منصبا على مكان خال قولا منه بان الغرض الذى أجر من اجله للمطعون ضده لم يكن للاستغلال التجارى وإنما لمزاولة حرفة حياكة الملابس ، وان عقد الايجار لم يشتمل على العناصر المعنوية للمحل التجارى وقد أدى هذا الخطأ الى اعراضه عن البحث بشأن المنقولات الموجودة بالمحل المؤجر والتحقق من اشتمال عقد الايجار عليها وتقدير مدى كفايتها للغرض من التأجير فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون فضلا عما شابه من القصور المبطل "

(الطعن رقم ٢٦٤ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٢/٣/٢٩ لم ينشر)

يتعين ألا يكون التأجير المفروش صوريا والاجاز إثبات التحايل بكافة الطرق :-

"وفقا لنص المادة ٣/٢٤ من قانون ايجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات القانونية .

ولئن كان الأصل أن الأماكن المؤجرة مفروشة لا تخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن فيما يتعلق بتحديد الأجرة وامتداد عقد الايجار إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صوريا بقصد التحايل على أحكام القانون المذكور وهى متعلقة بالنظام العام ويجوز للمستأجر إثبات التحايل على تلك الاحكام بكافة طرق الإثبات " (الطعن رقم ٥٠٧ لسنة ٥٤ ق جلسة ٢١ فبراير ١٩٩٠ ص ٥٤٤ جـ١)

ثبوت أن الغرض الرئيسى من الايجار ليس المكان في ذاته وإنما ما اشتمل عليه من عناصر مادية أو معنوية اثره خضوعه لأحكام القواعد العامة :-

" لئن كانت المادة الاولى من قوانين الايجار الاستثنائية المتعاقبة قد اخضعت لأحكامها كافة الأماكن ايا كان الغرض الذى اجرت من أجله إلا أن شرط ذلك أن يكون المكان بذاته هو محل الاعتبار في التعاقد بحيث انه اذا كان

الغرض الرئيسى من الايجار ليس المكان في حد ذاته وإنما ما اشتمل عليه من عناصر مادية أو معنوية ، وإن المكان لم يكن إلا عنصرا ثانويا فان الاجارة تخرج من نطاق تطبيق قوانين الايجار الاستثنائية وتخضع لأحكام القواعد العامة"

(الطعن رقم ١١١٧ لسنة ٥٤ ق جلسة ٥ فبراير ١٩٩٠ ص ٤٤٢ حـ١)

قصر وجوب قيد الايجار المفروش على الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى:-

" وجوب قيد عقد الايجار المفروش بالوحدة المحلية قصره على الأماكن المؤجرة مفروشة لأغراض السكنى "

(الطعن رقم ٢٤٣١ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩١/١١/٢٠ ص ١٦٥٢ حـ٢)

ويراعى أن هذه القواعد لا يتصور إعمالها إلا بالنسبة للاماكن المتعاقد عليها حتى تاريخ ٣٠ يناير ١٩٩٦ وهو تاريخ صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

حـ- الأماكن التى تشغل بسبب العمل .

"النص في المادة ٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عن أن لا تسرى أحكام هذا الباب "الاول" على (أ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل انما يحكم العلاقة بين رب العمل سواء كان مالكا للمكان المؤجر أو مستأجرا له وبين المرخص له في شغل هذا المكان من عماله بسبب رابطة العمل اما العلاقة بين المالك المؤجر وبين رب العمل في حالة استئجار الاخير للمكان فانها تخضع لأحكام أخرى في ذلك القانون "

(الطعن رقم ٥٣ لسنة ق جلسة ٨ يناير ١٩٨٩ ص ٩٤ حـ١)

وأن " الأماكن الملحقة بالمدارس والمساجد والكنائس والمخصصة لسكنى بعض العاملين بها ممن تقتضى طبيعة وظائفهم الاقامة بها لها طبيعة خاصة تحتم ارتباط الاقامة بها مع شغل الوظيفة بحيث اذا انفصمت عرى تلك العلاقة الوظيفية انتهت بالتبعية لذلك وبطريق اللزوم الاقامة فيها وزوال سندها القانونى لان تلك

الأماكن لم تشيد بقصد الاستفادة من اجرتها وعائدها الدورى وانما للتيسير على العاملين بها لأدائهم أعمال وظائفهم "

(الطعن رقم ٦٧٥ لسنة ٥٦ ق جلسة ٣١ اكتوبر ١٩٩٠ س ٢٠٢ حـ٢)

و" المساكن التى تلحق بالمرافق والمنشآت الحكومية والتى تشغل بسبب العمل تكون الاقامة فيها على سبيل الترخيص وليس الايجار اثره لا يحق للمنتفع بها التمسك بالحماية التى اسبغها المشرع على مستأجرى الأماكن الخالية من حيث الامتداد القانونى واسباب الاخلاء "

(الطعن رقم ١٢٤٤ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٣/١٩ لم ينشر بعد)

د- عقود الايجار لغير اغراض السكنى وغير الداخلة في عدادالنشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى أو الحرفيوعقود الايجار المبرمة لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر :-

" المقرر في قضاء النقض أن المشرع نظم الاحكام العامة لعقد الايجار في القانون المدنى وهى واجبة التطبيق في الأصل على ما يبرم في ظلها من عقود ما لم يرد فى تشريعات ايجار الأماكن الاستثنائية نص خاص يتعارض واحكامها لتعلق احكام التشريعات الاخيرة بالنظام العام فاذا خلا التشريع الاستثنائى من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها الى احكام القانون المدنى باعتبارها القواعد الاساسية حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت واصبح العقد ممتدا بقوة القانون الاستثنائى

ومفاد النص في المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدنى يدل على أن المشرع جعل القاعدة هي: أن موت أحد المتعاقدين في عقد الايجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى الورثة اخذا بان الاصل في العقود المالية انها لاتبرم عادة لاعتبارات شخصية فان الايجار لا ينتهى بقوة القانون بل يجب أن يطلب انهاؤه ، ولئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ آنفة الاشارة يفيد أن طلب الانهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفى في الحالتين المنصوص عليهما

فيه إلا انه استهداء بالحكمة التى أملته فان طلب الاخلاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر اذا لم يعقد الايجار إلا بسبب حرفة المستأجر لان مباشرة مهنة المستأجر المورث تقتضى كفاية قد لا تتوافر فيهم ، بخلاف الحالة التى يراعى في ابرام الايجار اعتبارات متعلقة بشخص المستأجر فانه يجوز طلب الاخلاء لكل من المؤجر وورثة المستأجر على حد سواء ، يؤيد هذا النظر ما أوردته المذكرة الايضاحية لنص المادة ٦٠١ من انه اذا كان عقد الايجار قد عقد لاعتبارات شخصية في المستأجر كما في عقد المزارعة و.... فيجوز للمؤجر أن يطلب انهاء العقد ، وقد أفصح المشرع عن هذا الاتجاه في المادة ٢/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (قبل تعديلها بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧) غاستحدث اضافة فقرة تنص على أنه " إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا تنتهى بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الاحوال " ومؤدى ما تقدم ومع ما استحدثه النص المشار اليه في فقرته الثانية فانه يتبقى طائفة من العقود تحكمها نصوص القانون المدنى بالنسبة لانتهائها أو انتقالها للورثة وهى العقود التى تبرم لغير اغراض السكنى وفي نفس الوقت لا تدخل في اعداد النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى أو الحرفى فتخضع عقود ايجار تلك الأماكن بحسب الاصل لحكم المادة ٦٠١ من القانون المدنى فلا تنتهى بوفاة المستأجر وإنما ينتقل الحق لورثته من بعده غاية ما في الامر انه لا يجوز لهم طلب إلزام المؤجر بتحرير عقد ايجار اسوة بالعقود الخاضعة للمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (قبل تعديلها) وعملا بالفقرة الثالثة منها "

(الطعن رقم ٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٠ مايو ١٩٨٤ ص ١٢٤٥ حـ١)

(الطعن رقم ١٨٢٩ لسنة ٥٦ ق جلسة ٩ يناير ١٩٩٢ ص ١٤٢ حـ١)

(الطعن رقم ٣٧٠٥ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٩٩٧/٣/٢٤ لم ينشر بعد)

هـ- الأماكن التي يتم شغلها باسلوب الترخيص بالانتفاع بالمال العام .

" تصرف السلطة الادارية في الاموال العامة المملوكة للدولـة أو الشخص الاعتبارى العام لانتفاع الافراد بها لا يكون إلا على سبيل الترخيص وهـذا يعتبر بذاته وبطبيعته مؤقتا وغير ملزم للسلطة العامة التى لهـا دائما لدواعى المصلحة العامة الحق في إلغائه والرجوع فيه قبل حلـول أجله ، ثـم هـو عـدا ذلـك خاضع لحكم الشروط والقيود الواردة فيه وإعطاء الترخيص ورفضه والرجـوع فيـه كـل اولئك اعمال ادارية يحكمها القانون العام ولا يخضع للقانون الخاص أو القيود التـى تفرضها قوانين ايجار الأماكن وكون الترخيص يمنح للمنتفع مقـابل رسـم يدفعـه لا يخرجه عن طبيعته تلك ولا يجعل منه عقد-ايجار ، لما كان ما تقدم فان مبنـى الهيئة العامة لميناء الاسكندرية بمحطة الركاب البحرية الكائنة به الوحدات محل الـنزاع لا يخضع لأحكام بتحديد الأجرة الواردة في قوانين ايجار الأماكن ومن ثم فـلا تختـص لجان تحديد الأجرة بتقدير قيمة ايجارية لوحداته وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى في الدعوى على اساس سريان قانون ايجار الاماكن على المبنى سـالف الذكر وعقد للجان تحديد الأجرة الاختصاص بتحديد أجرة وحداته محل النزاع فانـه يكون قد خالف صحيح القانون "

(الطعن رقم ١٥٩٧ لسنة ٥٠ ق جلسة ٢٧ نوفمبر ١٩٨٨ ص ١٢١٩ جـ٢)

وأن " الاسواق التـى تخصصهـا الدولـة أو الاشخاص العامـة للنفـع العـام اعتبارها من الاموال العامة تصرف السلطة الادارية فيهـا لا يكـون إلا علـى سبيل الترخيص المؤقت ومقـابل رسـم لا أجـرة اعتبـار الـترخيص مـن الاعمـال الاداريـة خروجه عن ولاية المحـاكم العاديـة ، العبرة في تكييـف العلاقـة التـى تربـط جهـة الادارة بالمنتفع بالمال العام بحقيقة الواقع وحكم القانون "

(الطعن رقم ٣٦٢ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٢٠ لم ينشر)

(الطعن رقم ٣٦٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ٦/٨/ ١٩٩٤ لم ينشر بعد)

و- عقود الايجار التي يتعذر الفصل فيها بين مقابل ايجار المكان ومقابل الانتفاع بمزايا أخرى .

"العقد المبرم بين شركة المعمورة للاسكان والتعمير وبعض المستأجرين بشأن استئجار كبائن بشاطئ المعمورة ليس عقدا إداريا لأن الشركة المؤجرة المطعون ضدها لم تتعاقد بوصفها سلطة عامة .

والمقرر في قضاء النقض انه إذا لم يكن الغرض الاساسى من الاجارة المكان في حد ذاته وإنما اشتملت الاجارة على عناصر اخرى أكثر أهمية وبحيث يتعذر الفصل بين مقابل ايجار المكان في حد ذاته وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر فان الاجارة لا تخضع لقانون ايجار الأماكن .

إذ كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه في دعامته الثانية على أن المبنى وحده لم يكن هو العنصر الاساسى الذى انصرفت اليه إرادة المتعاقدين اذ التزمت الشركة المطعون ضدها في العقود المبرمة بينها وبين الطاعنين بان تؤدى خدمات عديدة منها زراعة ورى وصيانة الحدائق التى تحيط بالكبائن بمصاريف وعلى حسابها وبان تعين عمالا لصيانة الكبائن ولنظافة الممرات والطرقات والسلالم وحراسا دائمين للكبائن وعمال إنقاذ للشواطئ ولنظافة وإنارة الحدائق ، وهى خدمات يتعذر الفصل بين مقابلها وبين مقابل ايجار المبنى وانتهى الحكم المطعون فيه من ذلك الى أن هذا الايجار لا يخضع لقانون ايجار الأماكن فانه يكون قد كيف العلاقة بين الطرفين تكييفا سليما وخلص الى نتيجة صحيحة "

(الطعن رقم ١٣٩٣ لسنة ٤٧ ق جلسة ٣١ مايو ١٩٨٢ ص ٦١٨ حـ١)

و" ثبوت أن المقصود من الاجارة ليس المبنى ذاته وإنما ما اشتمل عليه من ادوات وآلات وان المبنى ليس إلا عنصر ثانويا -أثره- عدم خضوع العقد لقوانين ايجار الأماكن ".

(الطعن رقم ٨٤١ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٧ ديسمبر ١٩٨٤ ص ٢٢٤٩ حـ٢)

ى- إيجار الأرض الفضاء .

تسوير الارض الفضاء لا يخرجها من الخضوع لأحكام القانون المدنى ولا عبرة بالغرض من التأجير :-" أن المادة الاولى من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة الاولى من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد استثنت صراحة ايجار الفضاء من الخضوع لحكم القانون المذكور ، ولما كان المقرر أن العبرة في تحديد طبيعة العين المؤجرة بما ورد في العقد طالما انه لا يخالف الواقع أو يجانى الحقيقة وانه لايخرج الارض الفضاء عن طبيعتها أن تكون مسورة أو مقام عليها مبان لم تكن محل اعتبار المتعاقدين ومن ثم فان ما انتهى اليه الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه من أن عقد الايجار قد انصب على أرض فضاء وان كون الارض مسورة لم يكن محل اعتبار فلا يغير من طبيعتها ، ومن ثم لا تخضع لقوانين ايجار الأماكن ، فانه يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح "

(الطعن رقم ١٦٧٨ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٧ مارس ١٩٨٩ ص ٨٥٧ جـ ١)

" وإذ كانت المادة الاولى من كل من القانونين رقمى ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢لسنة١٩٦٩ نصت على أن احكامها تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الاغراض واستثنت صراحة الارض الفضاء فمتى وصفت العين في العقد بانها ارض فضاء ، ولم يثبت أن هذا الوصف يخالف الحقيقة ، فان احكام قانون ايجار الأماكن لا تسرى عليها ولا عبرة في هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله الارض الفضاء كما لا يغير من طبيعة الارض انها مسورة بسور من البناء لانها تعتبر مع ذلك ارض فضاء وتخضع لأحكام القانون المدنى لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الثابت من عقد الايجار أن العين المؤجرة من المالك السابق للعقار الى الطاعن هى أرض فضاء فإنه لا يغير من وصفها ذلك انها مسورة طالما لم يثبت أن إحاطتها بهذا السور كان عنصرا روعى عند استئجارها أو عند تقدير أجرتها كما لا يغير

منه الاشارة في العقد الى انه قصد من الايجار استعمالها ورشة لأصلاح العربات وبالتالى فلا تسرى احكام القانون الاستثنائى "

(الطعن رقم ٧١٢ لسنة ٤٢ ق جلسة ٢٥ مايو ١٩٧٧ ص ١٢٨٥ حـ١)

و " إذا كان الثابت في عقد الايجار موضوع التداعى أن العين المؤجرة وصفت بانها "حديقة بها بعض الاشجار المثمرة " فانها بهذا الوصف لا تعد في مفهوم قوانين الايجار مكانا يخضع لأحكامها ، وانما تعتبر ارض فضاء تخرج عن نطاق تطبيق هذه القوانين وتحكمها القواعد العامة في القانون المدنى ولا يغير من ذلك أن العين أجرت لاستعمالها فناء مدرسة مجاورة تؤجر من ذات الطاعن لذات المطعون ضدها بعقد سابق -على تأجير المدرسة- إذ ليس ذلك إلا تحديدا للغرض من استئجارها ولا تأثير له على طبيعتها ولا يترتب عليه الحاقها بالعقد السابق بحيث تضحى معه وحدة واحدة ، وإنما تظل بحالتها التى أجرت بها مما لازمة أن يخضع عقد تأجيرها للقواعد العامة فتتحدد مدته وفقا للشروط التى اتفق عليها فيه وإذا انقضت مدة هذا التعاقد ورغب الطاعن المؤجر عن تجديده وقام التزاما منه بشروط التعاقد بإنذار المطعون ضدهما المستأجرين بذلك فانه يتعين القضاء بإنهاء العقد وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه. (الطعن رقم ٣٠٨ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٥ ديسمبر ١٩٨٢ ص ١١٦٠ حـ٢)

و " إذ كان المشرع في قوانين نظافة الميادين والطرق والشوارع وتنظيم عملية جمع ونقل القمامة بدءا من القانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٤٧ المعدل بالقانون رقم ٢٩٢ لسنة ١٩٥٣ بتسوير الاراضى الفضاء والمحافظة على نظافتها والقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٥٣ المعدل بالقانون رقم ٣٨٠ لسنة ١٩٥٤ والقانون ٩٧ لسنة ١٩٥٦ والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ قد القت على عاتق حائزى الاراضى الفضاء تسويرها للمحافظة على نظافة المدن والقرى وجمال تنسيقها واجازت المادة السابعة من القانون الاخير ومن قبلها المادة الرابعة من المرسوم بقانون رقم ١٥١لسنة ١٩٤٧ للجهة المختصة بشئون النظافة في حالة تقصير مالك الارض

الفضاء تسويرها ورغم مطالبته بذلك أن تقوم بتسوير الارض الفضاء قد يكون مبعثه هذا التطبيق القانونى أو المحافظة على حدود الارض المؤجرة المجاورة لأملاك الغير أو الطريق العام ومن ثم فان اشتمال إجارة الارض الفضاء على سور لا يستتبع بطريق اللزوم انه محل اعتبار عند التعاقد اذ العبرة في التصرف على طبيعة العين المؤجرة هو بما تضمنه عقد الايجار من بيان لها مادام قد جاء مطابقا لحقيقة الواقع وانصرفت اليه إرادة المتعاقدين بان الارض الفضاء دون البناء عليها هى محل الاعتبار عند التعاقد " (الطعن رقم ١٢٥١ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٤/٦/٩ لم ينشر بعد)

وان " ورود عقد الايجار على ارض فضاء يجعل دعوى الاخلاء خاضعة للقواعد العامة في القانون المدنى ، بصرف النظر عما اذا كان يوجد بتلك الارض مبانى وقت ابرام العقد أو سابقة عليه ، طالما أن المبانى لم تكن محل اعتبار عند التعاقد أو عند تقدير الأجرة وان العبرة في تعرف نوع العين المؤجرة هى بما تضمنه عقد الايجار من بيان لها طالما جاء مطابقا لحقيقة الواقع لما كان ذلك وكان الثابت من تقرير الخبير المقدم لمحكمة الدرجة الاولى أن العين المؤجرة عليها منشآت عبارة عن محطة بنزين وجراج للسيارات اقامها المستأجر الاول لعين النزاع من ماله الخاص ولما انتهت مدة العقد باع تلك المبانى للمستأجرة التى خلفته ، بموجب عقد البيع الابتدائى المؤرخ ١٩٦٦/٧/٢٧ ، وان الطاعنة اقامت محطة لتشحيم السيارات من مالها الخاص ، وكان الثابت من عقد الايجار من الباطن المؤرخ ١٩٦٢/٣/١ الصادر من الطاعنة لشركة مصر للبترول المطعون ضدها الرابعة والمقدم من الاخيرة لخبير الدعوى وجاء به انها اى الطاعنة تملك المبانى والمنشآت المقامة على ارض النزاع ومؤدى ما جاء بتقرير الخبير أن تلك المنشآت غير مملوكة للمؤجرين فاذا ما انتهى الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه الى أن العين المؤجرة ارض فضاء ونسب ذلك الى ماجاء بتقرير الخبير فانه لا يكون قد خالف الثابت بالاوراق ، ويكون ما ثبت بعقد الايجار محل الدعوى يتفق وحقيقة الواقع

وإذ رتب الحكم على تلك النتيجة أن المباني وهى غير مملوكة للمؤجرين لم تكن محل اعتبار عند التعاقد فانه يكون قد استدل على ما ذهب اليه بأسباب سائغة لها اصلها الثابت من الاوراق ويكون النعى عليه بالفساد في الاستدلال على غير اساس واذ انتهى الحكم الى انهاء عقد الايجار سالف الذكر لانتهاء مدته تطبيقا للاحكام العامة في القانون المدنى " فانه يكون قد اعمل صحيح حكم القانون اذ أن قوانين ايجار الأماكن لا تسرى على الارض الفضاء "

(الطعن رقم ٦٣٥ لسنة ٥٤ ق جلسة ٢٧ ديسمبر ١٩٨٤ ص ٢٢٨١ جـ٢)

مخالفة التسميةالواردة بالعقد للواقع الرخضوع العين للتشريعات الاستثنائية :-

" إذ كان البين من عقد الايجار المؤرخ ١٠/١٠/١٩٦٠ انه قد نص على أن محله "قطعة ارض خالية مساحتها ٤٧١,٢٥ متر مربع مسورة بحائط من بابين لاستعمالها لتأسيس ورشة منشار ومخزن خشب وحدايد" وكانت المحكمة قد اخذت بما جاء بتقرير الخبير من أن العين عبارة عن ورشة لتصنيع الاثاث من مبانى بالطوب الاحمر المسقوف بجمالون من الحديد والصاج له بابان من الحديد وقد اعدت من ثلاثين عاما واضاف اليه المستأجر بعد التأجير حجرتين وسندرة من الخرسانة المسلحة وان العين قد وردت بهذا الوصف ذاته في محضرى جرد عموم ٤٩/٥٠ ، ٥٩/٦٠ وخلصت المحكمة من ذلك الى أن عين النزاع كانت وقت إبرام العقد مكانا وان هذا المكان هو الذى انصرف اليه قصد المتعاقدين بالنظر الى الغرض في استعمال العين في تصنيع الاثاث وانه لا عبرة بالتسمية الواردة بالعقد لمخالفتها للواقع ، وانتهت في قضائها الى أن العقد يخضع لأحكام الامتداد القانونى ولما كان هذا الذى اورده الحكم المطعون فيه في مدوناته واقام عليه قضاءه سائغا له اصله الثابت بالاوراق وانتهى به الى النتيجةالصحيحة في القانون فان النعى عليه يكون على غير اساس " (الطعن رقم ١٤٨٣ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٥ يونيه ١٩٨٩ ص ٦٠٢ جـ٢)

وجوب تحديد طبيعة العين وقت إبرام العقد فسخه وإبرام عقد جديد : وجوب تحديد طبيعة العين بالعقد الاخير :-

" تشريعات ايجار الأماكن وقد صدرت لمراجهة أزمة الاسكان فقد حرصت جميعا على استثناء الارض الفضاء من نطاق تطبيقها ومن ثم يخضع عقد ايجارها للقواعد العامة الواردة في القانون المدنى وإذا كانت العبرة في تحديد طبيعة العين محل التعاقد هى بحقيقة الواقع وقت إبرام العقد دون اعتداد بما تؤول اليه إبان سريانه إلا انه اذا فسخ العقد أو انتهى وابرم عقد جديد بين ذات المتعاقدين فانه يجب النظر الى طبيعة العين محل التعاقد وقت ابرام العقد الاخير بحيث اذا كانت قد أقيمت عليها مبانى إبان سريان العقد السابق آلت الى مالك الارض بحكم الالتصاق يجعلها مكانا فان العقد الجديد وهو ليس امتداد للعقد السابق يكون واردا على مكان ويخضع بالتالى لقوانين ايجار الأماكن ويمتد الى أجل غير مسمى التزاما بأحكام تلك القوانين دون اعتداد بالمدة الاتفاقية الواردة بالعقد "

(الطعن رقم ٣١٤ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٥ سبتمبر ١٩٨٩ ص ٨٢٣ جـ٢)

إذا تضمن عقد الايجار مبنى وقطعة ارض فضاء وشملتهما أجرة واحدة وتعذر الفصل بين اجرة كل منهما اعتبر العقد واردا على مكان يخضع للتشريعات الاستثنائية :- " إذ كان الثابت من عقد الايجار المؤرخ ١٩٣٥/٥/٣٠ وتعديله المؤرخ ١٩٤٦/١٠/٢٣ وملحقه المؤرخ ١٩٤٧/١/١٨ انه يتضمن تأجير المحلين رقمى ١، ٢ من العقار رقم ..... بقصد استعمالهما مقهى وشملت العلاقة الايجارية قطعة ارض فضاء كائنة خلف المذكور تبلغ مساحتها ١٤٢٤,٤٠ مترا مربعا مخصصة لاقامة حديقة ودارى سينما وقطعة ارض أخرى مساحتها ٣٩٧ م٢ كما اضيف الى الأماكن المؤجرة سطح الجراجات المملوكة للشركة المؤجرة لاستخدامها في انشاء ماكينات دارى العرض وقد حرص المتعاقدان على النص صراحة بان الأجرة الشهرية لتلك العناصر ٣٥ جنيها دون أن ينص في العقد على إفراد مبلغ معين بذاته لكل مكان وتحديد اجرة واحدة لهذه الأماكن مجتمعة يدل

على أن الاتفاق ينصرف الى عقد واحد ولا يتضمن عدة عقود ولـم يفطـن الحكـم الى تلك الحقيقة التى تكشـف عـن ارادة المتعـاقدين اذ يتعـذر تحديـد أجـرة الارض الفضاء محل النزاع وإذ لم يثبت مـن الاوراق اتفـاق طرفـى العلاقـة الايجاريـة علـى انهاء عقد الايجار بالنسبة للشق الخاص بالارض الفضاء وحدها ولم تقـدم الشـركة المطعون ضدها الاولى السبب القانونى الذى يجيز لها هذا الطلب ومن ثم فلا يجـوز لها أن تنفرد كمؤجرة دون الطرف الاخر المستأجر بطلب إنهـاء عقـد الايجـار في شق منه عملا بالمادة ١٤٧/١ من التقنين المدنى وإذ خالف الحكم المطعون فيه هـذا النظر وانتهى في قضائه الى أن العـين المؤجـرة موضـوع الدعـوى هـى ارض فضـاء تخضع بالنسبة لإنهاء العقد لأحكام القانون المدنى ولـم يفطـن الحكـم الى أن تلـك العين جزء من العين المؤجرة ولا تتعلق بعلاقة ايجاريـة مستقلة عـن بـاقى الأمـاكن المؤجرة ورتب على ذلك إنهاء العلاقة الايجارية في الشق الخـاص بـالارض الفضـاء من عقد الايجار وقضى بالاخلاء والتسليم فانه يكون قد خالف القانون وأخطـأ في تطبيقه ".(الطعن رقم ٤٩٠١ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٤/٦ لم ينشر بعد)

ثالثاً : أثر الحكم بعدم دستورية نص تشريعى على مراكز الخصوم :-

إذا كان الحكم بعدم الدستورية متعلقا بنص جنائى فلا خـلاف حـول أثـر ذلك الحكم إذ استقر قضاء النقـض وكـذا قضـت المحكمـة الدسـتورية العليـا بـان احكام الادانةالتى صدرت استنادا الى ذلك النص تعتبر كان لم تكن ويقـوم رئيـس هيئة المفوضين بتبليغ النائب العام بالحكم فور النطـق بـه لإجـراء مقتضـاه وهـو مـا يعنى سقوطها بكل آثارها ولو صار الطعن فيها ممتنعا لتفارقهـا قـوة الامـر المقضـى التى قارنتها .

إلا أن الخلاف احتدم حول اثر الحكـم بعـدم دسـتورية نـص قـانونى علـى مراكـز الخصوم اذا تعلق الامر بحكم غير جنـائى اذ انتهـت المحكمـة الدسـتورية العليـا الى رجعية اثر الحكم مالم تكن الحقوق والمراكز قد استقر أمرهـا بحكـم قضـائى بـات

استنفد طرق الطعن جميعها وصادر قبل حكم المحكمة الدستورية العليا بينما اتجهت محكمة النقض في احكام عديدة لها انه يتعين لإثارة النزاع الصادر بشأنه حكم قضى بعدم دستورية نص قانوني متصل به ومؤثر فيه إلا يكون مركز الخصوم قد استقر بحكم استنفد طرق الطعن العادية أى يكفى صدوره من محكمة الاستئناف وفي حكم حديث لها قضت محكمة النقض أن المعنى باستقرار مراكز الخصوم هو أن يكون الحكم الصادر في النزاع باتا باستنفاده لطرق الطعن جميعا اى بما فيه طرق الطعن غير العادية ونعرض فيما يلى لهذه الاتجاهات .

اتجاه المحكمة الدستورية العليا

صدور حكم بعدم دستورية نص أو لائحة لايمس المراكز القانونية للخصوم التى استقرت بحكم استنفد طرق الطعن جميعا :-

قضت المحكمة الدستورية العليا بانه "حيث أن قانون المحكمة الدستورية العليا ضمانا لصون الحرية الشخصية التى كفلها الدستور واعتبرها من الحقوق الطبيعية التى لا يجوز الاخلال بها عدوانا قد نص في المادة ٤٩ منه على انه اذا كان الحكم بعدم الدستورية متعلقا بنص جنائى فان أحكام الادانة الصادرة استنادا اليه تعتبر كأن لم تكن وهو ما يعنى سقوطها بكل آثارها ولو صار الطعن فيها ممتنعا لتفارقها قوة الامر المقضى التى قارنتها .

وتلك هى الرجعية الكاملة التى اثبتها قانون المحكمة الدستورية العليا لأحكامها الصادرة بابطال النصوص العقابية وهى بعد رجعية لا قيد عليها ولا عاصم منها بل يكون أثرها جارفا لكل عائق على خلافها ولو كان حكما باتا .

فاذا كان قضاؤها مبطلا لنص غير جنائى فان اثره الرجعى يظل جاريا ومنسحبا الى الاوضاع والعلائق التى اتصل بها مؤثرا فيها حتى ما كان منها سابقا على نشره في الجريدة الرسمية ما لم تكن الحقوق والمراكز التى ترتبط بها قد استقر امرها بناء على حكم قضائى توافر فيه شرطان :

أولهما : أن يكون باتا وذلك باستنفاده لطرق الطعن جميعها .

ثانيهما : أن يكون صادرا قبل قضاء المحكمة الدستورية العليا ومحمولا على النصوص القانونية عينها التى قضى ببطلانها "

(القضية رقم ٢٢ لسنة ١٨ قضائية دستورية جلسة ٣٠ نوفمبر ١٩٩٦ والمنشور بالجريدة الرسمية بالعدد ٤٩ في ١٢ ديسمبر ١٩٩٦)

الاتجاه الاول لمحكمة النقض :-

صدور حكم بعدم دستورية نص أو لائحة لا يمس المراكز القانونية للخصوم التى استقرت بحكم لا يجوز الطعن فيه بطرق الطعن الاعتيادية :

قضت محكمة النقض في احكام عديدة لها بأن " مفاد المادتين ١٧٨ من الدستور ،٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا انه متى صدر حكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص تشريعى فلا يجوز تطبيقه اعتبارا من اليوم التالى لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية ، ومن ثم فانه لا يمس وعلى ما افصحت عنه المذكرة الايضاحية لقانون المحكمة الدستورية العليا رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بالحقوق والمراكز التى تكون قد استقرت من قبل بحكم حاز قوة الامر المقضى .

وإذ كان الحكم المطعون فيه قد صدر من محكمة استئناف ..... في ١٩٨٥/٣/٣١ ومن ثم يكون قد حاز قوة الامر المقضى تبعا لعدم جواز الطعن فيه بطرق الطعن الاعتيادية وذلك من قبل نشر حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية القرار بقانون رقم ٤٤ لسنة١٩٧٩ في الجريدة الرسمية في ١٩٨٥/٥/١٦ فان صدور هذا الحكم ونشره لا يمس بحق المطعون ضدها في المتعة المقضى بها بالحكم المطعون فيه " (الطعن رقم ٦٤ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٧ يناير ١٩٨٧ ص ١٧٨ جـ١)

وان " مفاد نص المادة ٤٩ من ق ٤٨ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون المحكمة الدستورية العليا انه يترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم ، ومن ثم فانه لا يمس ، وعلى

ما افصحت عنه المذكرة الايضاحية لقانون المحكمة الدستورية العليا بالحقوق والمراكز التى تكون قد استقرت من قبل بحكم حاز قوة الامر المقضى لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد صدر بتاريخ ١٩٨٤/٥/٩ من محكمة استئناف ، ومن ثم يكون قد حاز قوة الامر المقضى تبعا لعدم جواز الطعن فيه بطرق الطعن الاعتيادية وذلك من قبل نشر حكم المحكمة الدستورية العليا القاضى بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٢/٦/١٥ ويضحى صدور هذا الحكم ونشره غير ماس بحق المطعون عليه الرابع في الشقة موضوع النزاع ".

(الطعن ١٩٨٠ لسنة ٥٤ ق - ١٩٩٣/١/٣١ ص٣٨٣ حـ١)

الاتجاه الثاني لمحكمة النقض :-

صدور حكم بعدم دستورية نص أو لائحة لا يمس المراكز القانونية للخصوم التى استقرت بحكم استنفد طرق الطعن جميعا ويجوز لمحكمة النقض إثارة الاسباب المتعلقة بذلك من تلقاء نفسها :-

إذ قضى بانه " حيث المقرر في قضاء هذه المحكمة أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها كما يجوز للخصوم والنيابة العامة اثارة الاسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها امام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والاوراق التى سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الاسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمله الطعن وكان المقرر أن مفاد نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون المحكمة الدستورية العليا يدل على أن الشرعية الدستورية تقتضى أن تكون النصوص التشريعية الواجبة التطبيق على اى نزاع مطابقة لأحكام الدستور فلا يجوز لاى محكمة أو هيئة اختصها المشرع بالفصل في نزاع معين وأيا كان موقعها من الجهة القضائية التى تنتمى اليها اعمال

نص تشريعى لازم للفصل في النزاع المعروض عليها إذا بدا لها مصادمتــه للدستور ومن باب اولى اذا قضت المحكمة الدستورية العليـا بعـدم دستوريته فهـذا القضـاء واجب التطبيق على جميع المنازعات التى تخضع لتطبيق هذا النـص القـانونى مـا دام الحكم بعدم دستوريته قد لحق الدعوى قبـل أن يصـدر فيهـا حكـم بـات - وهـذا الامر متعلق بالنظام العام ويتعين على محكمة النقض اعماله من تلقـاء نفسـها كمـا يجوز اثارته لاول مرة امامها وذلك باعتبارها من المحاكم التـى عنتهـا المـادة (٢٩) المشار اليها ولا يجوز التحدى في هذا الشأن بان سلطة محكمة النقض قـاصره علـى مراقبة صحة تطبيق القوانين اذ أن مطابقة النص القـانونى للقواعـد الدستورية هـو ايضا من مسائل القانون ويتعين أن تكون الشرعية الدستورية متكاملة حلقاتهـا وان تكون لأحكام الدستور الصداره على مادونها في المرتبة إذ لا يسوغ القول بصحـة تطبيق محكمة الموضوع لنص قانونى وهو مخالف للدستور سيما إذا كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بعدم دستوريته والمقرر وعلى ما جرى به قضاء المحكمة الدستورية العليا أن مفاد نص المادة (٤٩) من قـانون هـذه المحكمـة أن الاحكـام الصادرة في المسائل الدستورية لاتنحصر حجيتها في خصوم الدعوى الدستورية بـلُ تمتد الى الدولة بكافة افرعها وتنظيماتها ويتم اعمال اثرهـا علـى النـاس كافـة دون تمييز فلا يجوز تطبيق النصوص القانونية المحكوم بعدم دستوريتها اعتبـارا مـن اليوم التالى لنشر الاحكام الصادرة بشأنها في الجريدة الرسمية ولا يعنى أن لهذه الاحكام اثرا مباشرا لاتتعداه خاصة اذا كان قضاؤها مبطـلا لنـص غـير جنـائى بـل أن أثـره الرجعى يظل جاريا ومنسحبا الى الاوضاع والعلائق التى اتصل بها مؤثراً فيها حتى ما كان منها سابقاً على نشره في الجريدة الرسمية بافتراض أن النص الباطل منعـدم إبتداء لا انتهاء فلا يكون قابلا للتطبيق اصلا منذ أن نشأ معيبا ما لم تكـن الحقـوق والمراكز التى ترتبط بها قد استقر أمرها بناء على حكم قضائى توافر فيه شرطان أولهمـا : أن يكون باتاً وذلك باستنفاده لطرق الطعن جميعا.

ثانيهما : أن يكون صادرا قبل قضاء المحكمة الدستورية العليا ومحمولا على النصوص القانونية عينها التيقضى ببطلانها لما كان ذلك وكانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ ١٩٩٦/٧/٦ في الطعن رقم ٤ لسنة ١٥ ق "دستورية" والمنشور في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٨ بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الاصلى للعين التى كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى هذا المستأجر عنها وبسقوط فقرتها الثالثة في مجال تطبيقها بالنسبة الى هؤلاء الشركاء وكانت المحكمة المطعون في حكمها قد قضت بتأييد حكم محكمة اول درجة القاضى برفض دعوى الطاعن بإخلاء دكان النزاع بالتطبيق لنص المادة ٢/٢٩ من لاقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتى مفادها عدم إنتهاء عقد الايجار بترك المستأجر للعين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى واستمراره لصالح شركائه في استعمال العين وهو نص باطل للقضاء بعدم دستوريته بالحكم المشار اليه واصبح النص القانونى المذكور المحكوم بعدم دستورية منعدما ابتداء لا إنتهاء كما قررت بذلك المحكمة الدستورية العليا وبالتالى لا يجوز تطبيقه حتى لحق دعوى النزاع أمام محكمة النقض بما يوجب نقض الحكم لهذا السبب المتعلق بالنظام العام دون حاجة لبحث كافة اسباب الطعن ويتعين اعمال نص المادة ١٨/ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى تجيز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر إذا تنازل المستاجر عنه أو أجره من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المالك اذ أن الاحكام الخاصة بتحديد الأجرة القانونية والامتداد القانوني وتعيين أسباب الاخلاء هى قواعد آمرة متعلقة بالنظام العام خاصة بعد أن قضت المحكمة الدستورية بعدم دستورية المادة ٢/٢٩ من

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى اوردها المشرع إستثناء على هذا الاصل وبالتالى لا يجوز إعمالها مما يتعين أن يكون مع النقض الاحالة "

(الطعن رقم ٢٤٨٩ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٧/٥/٢٩ لم ينشربعد)

ونرى أن الاتجاه الثانى لمحكمة النقض هو الاقرب الى صحيح القانون واعتبارات العدالة كما يتفق مع اتجاه المحكمة الدستورية العليا ومن ثم يجوز للخصوم أو النيابة العامة إثارة النزاع المتعلق بالنص المقضى بعدم دستوريته أمام محكمة النقض حتى ولو لم يتم التمسك به امام محكمة الموضوع كما يكون لمحكمة النقض أن تتصدى لهذه المسألة من تلقاء نفسها باعتبارها أمرا متعلقا بالنظام العام .

كما نرى أن المعنى باستقرار مراكز الخصوم في هذا المجال واستنفاد طرق الطعن جميعا بالنسبة للحكم القضائى ليس فقط صدور حكم من محكمة النقض بل يشمل ايضا صدور حكم في التماس إعادة النظر متى اقيم الالتماس في الميعاد القانونى لان حكم محكمة النقض الأخير والحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا انتهيا في أسبابهما الى استلزام استنفاد الحكم البات لطرق الطعن جميعها اى الاعتيادية وغير الاعتيادية وهذه الأخيرة تشمل الى جانب الحكم الصادر من محكمة النقض الحكم الصادر في ألتماس إعادة النظر الذى يترتب على قبوله زوال الحكم الملتمس فيه واعتباره كأن لم يكن في حدود ما رفع عنه الطعن ثم تبدأ مرحلة الحكم في موضوع الدعوى من جديد .

رابعاً : الاساس القانوني لرجعية نص الفقرة الاولى من المادة الاولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ ومدى دستوريته.

نصت المادة الخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أن " ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره عدا الفقرة الاولى من

المادة الاولى منه فيعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه"

دوافع رجعية النص :

الذى دعا المشرع الى إعمال المادة ١/١ من القانون المذكور بأثر رجعى صدور حكم المحكمة الدستورية العليا في ٢٢ فبراير ١٩٩٧ بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك فيما نصت عليه من استمرار الاجارة التى عقدها المستأجر في شأن العين التى استأجرها لمزاولة نشاط حرفى أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته .

ولما كان يترتب على الحكم بعدم دستورية نص في القانون اعتباره كأن لم يكن من يوم صدوره إلا ما استقر من اوضاع بين الخصوم متعلقة بذلك النص بحكم بات استنفد طرق الطعن جميعا قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا ومن ثم يترتب على الحكم المشار اليه اعتبار نص المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضى بعدم دستورية كأن لم يكن من تاريخ صدوره في ١٩٧٧/٩/٨ .

وإذ كانت هناك بعض الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى وامتدت عقودها الى الورثة حتى الدرجة الثانية ولم تستقر اوضاعهم بأحكام نهائية أو باتة بثبوت العلاقة الايجارية بينهم وبين المؤجرين وإلزام الأخيرين بتحرير عقود ايجار لهم باعتبارهم اصحاب حق في الامتداد القانونى للعقد في ظل العمل بأحكام النص المقضى بعدم دستوريته فاصبحت اوضاع هؤلاء الورثة الذين لم تستقر مراكزهم بأحكام قضائية استنفدت طرق الطعن جميعا لا تستند الى أى حق قانونى في البقاء في العين منذ تاريخ العمل بالمادة ٢/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضى بعدم دستوريتها حتى تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وهو ما يترتب عليه إذا لم ينص المشرع على رجعية نص الفقرة الاولى من المادة

الاولى من القانون الاخير أحقية المالك في إخلائهم من العين مما يترتب عليه منازعات لاحصر لها وتأثر الكثير من الاسر بهذا الوضع غير المستقر .

ونرى أن المشرع قد جانبه التوفيق في اقتصاره على رجعية ذلك النص دون النص على رجعية نص المادة الثانية من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ إذ هناك كثيرا من العقود امتدت لصالح ورثة المستأجر الاصلي إلا بعد من الدرجة الثانية ولم يحصلوا على أحكام قضائية نهائية بثبوت العلاقة الايجارية بينهم وبين المؤجرين ويترتب ذات الاثر على الحكم بعدم دستورية نص المادة ٢/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهو زوال هذا النص من تاريخ صدوره في ٨ سبتمبر ١٩٧٧ ولا يكون لهؤلاء الورثة الذين جاوزت قرابتهم للمستأجر الاصلى الدرجة الثانية أية أحقية في البقاء بالعين في الفترة ما بين العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والعمل بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ لان حقهم هذا كان يستند الى نص قضى بعدم دستوريته وبالتالى اعتباره كأن لم يكن من يوم صدوره مما يجعل هذه الفئة من المستفيدين الذين جاوزت قرابتهم الدرجة الثانية عرضة لطلب الاخلاء من جانب المؤجرين .

الاساس القانونى لرجعية النص : تقضى م ١٨٧ من الدستور بان " لا تسرى أحكام القوانين إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها ولا يترتب عليها -أثر- فيما وقع قبلها ومع ذلك يجوز في غير المواد الجنائية النص في القانون على خلاف ذلك بموافقة أغلبية أعضاء مجلس الشعب "

" فمن الأصول الدستورية المقررة أن النص التشريعى لا يسرى إلا على ما يلى نفاذه من وقائع ما لم ينص القانون خروجا على هذا الأصل وفي الحدود التى يجيزها الدستور برجعية أثره ولا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام إذ لا يجاوز اثر ذلك أن تسرى أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه مادامت آثارها سارية في ظله إذ تخضع هذه الأحكام لأحكام النظام الجديد تغليبا لاعتبارات النظام العام التى دعت إلى إصداره

على حق المتعاقدين في تحديد التزاماهما وحقوقهما التعاقدية الحالى منها والمستقبل على السواء " (الطعن رقم ٢١٤٥ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٣ يناير ١٩٨٦ ص ١٠٢ حـ١)

(الطعن رقم ١١٠٥ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٨٨/٥/٤ لم ينشر بعد)

ولما كان عدد أعضاء مجلس الشعب في جمهورية مصر العربية المنتجون يبلغ ٤٤٤ عضوا يضاف إليهم ١٠ اعضاء يجوز لرئيس الجمهورية تعيينهم عملا بالمادة ٨٧ فقرة ٣ من الدستور فيصبح إجمالي عدد الأعضاء ٤٥٤ عضوا .

وثابت بمضبطة مجلس الشعب الجلسة الخمسين المنعقدة لمناقشة مشروع القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية بتاريخ ٢٤ مارس سنة ١٩٩٧ وبملحق المضبطة للجلسة المذكورة أن أسماء الأعضاء الذين أخذت آراؤهم نداء بالاسم على مشروع القانون المذكور بلغ عددهم ٢٧٩ عضوا وعند اخذ السيد رئيس مجلس الشعب رأى الأعضاء الحاضرين وإبداء ملاحظاقم على نص المادة الخامسة من مشروع القانون والتى تقضى برجعية اثر الفقرة الأولى من المادة الأولى منه ثبت بالمضبطة انه لم تبد ملاحظات واقترح أحد الأعضاء إضافة عبارة " عدا ما صدر في شأنه حكم قضائى نهائى" وعند اخذ رأى الأعضاء الحاضرين على هذا الاقتراح وافق عليه أقلية واسقط الاقتراح بالإضافة ثم طلب رئيس المجلس من الأعضاء الموافقين على نص المادة الخامسة على النحو الذى صدرت به وكما أقرها اللجنة رفع يده ثبت بالمضبطة كلمة موافقة دون أن يتم حصر عدد الأعضاء الموافقون للوقوف على ما إذا كان عددهم يصل إلى ٢٢٨ عضوا وهى أغلبية عدد أعضاء مجلس الشعب وليس أغلبية عدد الأعضاء الحاضرين الامر الذى نرى معه إزاء عدم حصر الاعضاء الموافقون على رجعية النص - شبهة عدم اكتمالهم لأغلبية عدد أعضاء المجلس وهو ما يجعل هذا النص نص المادة الخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ فقط وقد ولد يحوى بين طياته شبهة الوقوع في حومة المخالفة الدستورية لنص المادة ١٨٧من الدستور .

أما باقى أحكام القانون فيما عدا ذلك - ومنها أحكام الأجرة فإنها تسرى بأثر فورى ومباشر على المراكز القانونية التى تلحقها من اليوم التالى لتاريخ نشره بالجريدة الرسمية في ٢٧ مارس ١٩٩٧ .

خامسا : المقصود بتعديل الأوضاع بين المؤجرين والمستأجرين .

نصت المادة ١٧ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على ما يلى:-

" على كل من المؤجرين والمستأجرين تعديل أوضاعهم وفقا لجميع الأحكام المنصوص عليها في هذه اللائحة وذلك خلال ستين يوما من تاريخ العمل بها "

ومؤدى هذا النص انه أعطى فترة انتقالية للملاك والمستأجرين لتوفيق أوضاعهم وحسم الخلاف الذى قد يثور بينهم بالنسبة للأحكام التى تضمنتها اللائحة التنفيذية للقانون المذكور وذلك خلال ستين يوما تبدأ من ١٧ يوليو ١٩٩٧ تاريخ العمل بهذه اللائحة .

ويترتب على هذا النص في حالة وجود خلاف بشأن مقدار الزيادة في الأجرة المستحقة أو في شأن أحكام الامتداد القانونى للعقد انه لا يجوز للمالك رفع دعواه بالإخلاء قبل هذا التاريخ وإلا ترتب على ذلك القضاء بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان . فإذا كان الخلاف راجعا إلى أحكام الامتداد القانونى للعقد فلا تقبل دعوى المالك بالإخلاء أو الطرد إذا رفعت قبل ١٧ يوليو ١٩٩٧ والعبرة في إقامة الدعوى هو بتاريخ إيداع صحيفتها وليس تاريخ إعلانها وكذلك لا يجوز لمن يطلب الحكم بثبوت العلاقة الايجارية ممن امتد إليه العقد بينه وبين المؤجر لعين النزاع أن يقيم دعواه تلك قبل التاريخ المذكور وإلا قضى بعدم قبولها .

كذلك لا يجوز للمستأجر أن يقيم دعواه بتحديد الأجرة في حالة الخلاف على الأجرة القانونية قبل انقضاء هذا الأجل ولا يجوز من باب أولى للمؤجر أن يقيم دعواه بالإخلاء لعدم سداد الزيادة في الأجرة إعمالا لهذا القانون قبل ذلك التاريخ كما لا يجوز له توجيه تكليف بالوفاء للمستأجر لسداد تلك الزيادة في

الأجرة قبل ذلك وإلا وقع التكليف باطلا حابط الأثر لتوجيهه قبل الأوان والعبرة هنا بتاريخ إرسال التكليف أو إيداعه في حالة الإعلان به عن طريق المحضرين - وليس تاريخ إعلانه للمستأجر .

والحكم بعدم القبول لبطلان التكليف بالوفاء لتوجيهه قبل الأوان أو لإقامة الدعوى قبل الأوان من النظام العام يتعين على المحكمة أن تتصدى له من تلقاء نفسها حتى ولو لم يتمسك به الخصم أمام محكمة الموضوع .

ونرى أن الحكم بعدم قبول الدعوى لهذا السبب تستنفد به المحكمة التي أصدرته ولايتها في الفصل في موضوعها مما ينتقل معه الحق في الفصل فيها من جديد إلى محكمة الاستئناف في حالة الطعن على الحكم لديها وليس لمحكمة الاستئناف أن تعيد الدعوى إلى محكمة الدرجة الأولى للفصل في موضوعها بل يتعين عليها أن تقضي بإلغاء الحكم وفي الموضوع معاً .

الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا

بعدم دستورية بعض النصوص المتعلقة بإيجار الأماكن

١- عدم دستورية قرارات المحافظين بمد نطاق سريان قانون أيجار الأماكن على القرى وبعض الأماكن .

(القضية رقم ٩ لسنة ٧ قضائية دستورية - جلسة ١٩ إبريل ١٩٨٩)

(نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٠ في ١٨ مايو ١٩٩٠)

٢- عدم دستورية المادة ٢٧ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الأجرة . (القضية رقم٢١ لسنة٧ قضائية دستورية - جلسة ١٩إبريل ١٩٨٩)

(نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٠ في ١٨ مايو ١٩٩٠)

٣- عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالرقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ وذلك فيما قررته من جواز نزول المحامى أو ورثته عن إيجار مكتبه لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وما يرتبه هذا النص من آثار قانونية على التنازل المشار إليه.

(القضية رقم ٢٥ لسنة ١١ قضائية دستورية - جلسة ٢٧ مايو ١٩٩٢)

(نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٤- في ١٥ يونيو ١٩٩٢)

٤- عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالرقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ وذلك فيما قررته من استثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم البعض في شأن الأعيان المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولة مهنة المحاماة من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر .

(القضية رقم ٣٠ لسنة ١٥ قضائية دستورية - جلسة ٣ ديسمبر ١٩٩٤)

(نشر بالجريدة الرسمية العدد ٥١ في ٢٢ ديسمبر ١٩٩٤)

٥- عدم دستورية ما تضمنته المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر من استمرار عقد إيجار المسكن - عند ترك المستأجر الأصلي له - لصالح أقاربه بالمصاهرة - حتى الدرجة الثالثة الذين أقاموا معه في العين المؤجرة مدة سنة على الأقل سابقة على تركه للعين أو مدة شغله لها أيتهما أقل .

(القضية رقم ٦ لسنة ٩ قضائية دستورية - جلسة ١٨ مارس ١٩٩٥)

(نشر بالجريدة الرسمية - العدد ١٤- في ٦ إبريل ١٩٩٥)

٦- عدم دستورية المادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية فيما انطوت عليه من استثناء تنازل الطبيب أو ورثته من بعده عن حق إجارة العين المتخذة مقرا لعيادته الخاصة لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(القضية رقم ١١ لسنة ١٦ قضائية دستورية - جلسة ٣ يوليو ١٩٩٥)

(نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٩- في ٢٠ يوليو ١٩٩٥)

٧- عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التي كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلي هذا المستأجر عنها وبسقوط فقرتها الثالثة في مجال تطبيقها بالنسبة إلى هؤلاء الشركاء .

(القضية رقم ٤ لسنة ١٥ قضائية دستورية - جلسة ٦ يوليو ١٩٩٦)

(نشر بالجريدة الرسمية - العدد ٢٨ - في ١٨ يوليو ١٩٩٦)

٨- عدم دستورية ما نصت عليه المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن " وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار

عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل "

(القضية رقم ٣ لسنة ١٨ قضائية دستورية - جلسة ٤ يناير ١٩٩٧)

(نشر بالجريدة الرسمية - العدد ٣ - في ١٦ يناير ١٩٩٧)

٩- عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التي عقدها المستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته .

(القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ قضائية دستورية - جلسة ٢٢ فبراير ١٩٩٧)

(نشر بالجريدة الرسمية - العدد ١٠- في ٦ مارس ١٩٩٧)

١٠- عدم دستورية ما نصت عليه المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن "وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل "

(القضية رقم ١١٦ لسنة ١٨ قضائية دستورية جلسة ١٤ أغسطس ١٩٩٧)

(نشر بالجريدة الرسمية بالعدد ٣٣ في ١٤ أغسطس ١٩٩٧)

(ثم نشر استدراك تضمن إضافة عبارة أو تركه العين - بالعدد ٣٨ في ١٨ /٩/١٩٩٧)

١١- عدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وبسقوط أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ وذلك في مجال تطبيقها بالنسبة إلى تبادل الوحدات السكنية "

(القضية رقم ٧١ لسنة ١٩ قضائية دستورية جلسة ١٦ أكتوبر ١٩٩٧)

(نشر بالجريدة الرسمية - العدد ٤٢ - في ١٦ أكتوبر ١٩٩٧)

وكانت المادة ٧ فقره ثالثة لمقصى بعدم دستوريتها تنظيم جواز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى يحددها قرار وزير الإسكان والتعمير المشار إليه .

١٢- " عدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وبسقوط نص المادة ٧٦ من هذا القانون في مجال تطبيقها بالنسبة لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد "

(القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ قضائية دستورية - جلسة ١٥ نوفمبر ١٩٩٧)

(نشر بالجريدة الرسمية العدد ٤٨ في ١٩٩٧/١١/٢٧)

وكان نص المادة ١/٨ من القانون المذكور يقضى بأنه " لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض .

١٣- " عدم دستورية نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وبسقوط نص المادة ٤٥ من هذا القانون في مجال تطبيقها بالنسبة إلى الأماكن التى تم تأجيرها مفروشا وفقا لنص المادة ٤٠ منه .

(القضية رقم ١٤٩ لسنة ١٨ قضائية دستورية - جلسة ١٥ نوفمبر ١٩٩٧)

(نشر بالجريدة الرسمية العدد ٤٨ في ١٩٩٧/١١/٢٧)

وكانت المادة ٤٠ من القانون المذكور تجيز للمستأجر تأجير العين المؤجرة له - أو جزء منها - دون موافقة المالك في الحالات التى عددتها ويتقاضى المالك مقابلا لذلك حسب النسب المبينة بالمادة ٤٥ منه .

نصوص القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

باســـــم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه وقد أصدرناه :

- المادة الأولى -

يستبدل بنص الفقرة الثانية من م ٢٩ من ق رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر النص الآتى :

" فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكورا وإناثا من قصر وبلغ يستوى فى ذلك أن يكون الإستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم .

واعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين الا لصالح المستفيدين من ورثه المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة .

- المادة الثانية -

استثناءا من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة ، يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار اليه فى تلك الفقرة الدرجة الثانية ، متى كانت يده على العين فى تاريخ نشر هذا القانون تستند الى حقه السابق فى البقاء فى العين ، وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد ، وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه اياها .

- المادة الثالثة -

تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن ، بواقع :

- ثمانية أمثال الأجرة القانونية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .
- وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير

١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ .

وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣ .

- وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

ويسرى هذا التحديد اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون.

وتزداد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠ ٪ اعتبارا من ذات الموعد .

ثم تستحق زيادة سنوية ، بصفة دورية ، فى نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠ ٪ من قيمة أخر أجرة قانونيه لجميع الأماكن آنفة الذكر

- المادة الرابعة -

تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى ، التى يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه ، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، ولا تسرى أحكامه على الأماكن المذكوره التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى أنتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها .

- المادة الخامسة -

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ١٧ ذى القعده سنة ١٤١٧هـ - ٢٦ مارس سنة ١٩٩٧)

(نشر بالجريدة الرسمية العدد ١٢ مكرر فى ٢٦ / ٣ / ١٩٩٧) . حسنى مبارك

قرار رئيس جمهورية مصر العربية

رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧

باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

رئيس الجمهورية :

بعد الأطلاع على الدستور .

وعلى القانون المدنى .

وعلى الأحكام المحددة للأجرة فى القوانين أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ، و٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن ، و٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين .

وعلى قوانين خفض إيجارات الأماكن أرقام ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ٧ لسنة ١٩٦٥ ،

وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية ،

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

وعلى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى أنتهت أوتنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها ؛

وعلى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية ؛

قـــــــرر:الباب الأول

أحـكام عـــامة :الفصل الأول

تعـــاريـــف

مادة ١- فى تطبيق أحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ - المشار إلية - يقصد بالكلمات والعبارات الأتية المعانى المبينة قرين كل منها :

(أولا) " مؤجرة " يستأجرها شخص طبيعى ، أو شخص أعتبارى من الأشخاص المذكورة فى المادة (٥٢) من القانون المدنى ، كالدولة والهيئات والشركات والجمعيات .

(ثانيا) " موت " : وفاة الشخص الطبيعى .

(ثالثا) " المستأجر " : من استأجر العين ابتداء وكذا من أستمر لصالحة عقد الإيجار بعد وفاة المورث ، واحد كان أو أكثر ، ذكورا وإناثا . ويعتبر مستأجرا كل من تنازل له المستأجر عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع فى الحالات التى يجوز له فيها ذلك قانونا .

(رابعا) " المستأجر الأصلى " : آخر شخص طبيعى إستأجر العين ابتداء ، واحد كان أو أكثر ، ذكورا وإناثا ، وليس من أستمر لصالحه عقد الإيجار ويعتبر مستأجرا أصليا كل من تنازل له المستأجر الأصلى عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع فى الحالات التى يجوز له فيها ذلك قانونا .

(خامسا) " قوانين إيجار الأماكن " : القوانين المتعاقبة الخاصة بإيجار الأماكن وكذا الخاصة بخفض الإيجارات .

(سادسا) " الأجرة القانونية الحالية " : آخر أجرة استحقت قبل ٢٧ / ٣ / ١٩٩٧ ، محسوبة وفقا لما يلى :

١- التحديد الوارد فى قوانين إيجار الأماكن ، كل مكان بحسب القانون الذى يحكمه ، وذلك بالنسبة للأماكن التى أنشئت وتم تأجيرها أو شغلها حتى ٥ / ١١ / ١٩٦١ ولم تخضع لتقدير اللجان التى اختصت بتحديد الأجرة منذ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه .

٢- تقدير لجان تحديد الأجرة الذى صار نهائيا - طعن عليه أو لم يطعن وذلك بالنسبة للأماكن التى خضعت لتقدير تلك اللجان حتى العمل بق ١٣٦لسنة ١٩٨١المشار ألية الذى سرى علىالأماكن المرخص فىأقامتها اعتبارا من٣١ /٧/١٩٨١ .

٣- فى جميع الأحوال يحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن ، بما فى ذلك كامل الزيادة المنصوص عليها فى المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه .

٤- تحديد مالك المبنى للأجرة طبقا لأسس القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - المذكور - الذى ارتضاه المستأجر أو عدل بناء على تظلمه وصار التعديل نهائيا ، مع مراعاة حق المالك فى زيادة الأجرة القانونية بنسبة ٥٠٪ نظير التغيير الكلى وبنصف هذه النسبة نظير التغيير الجزئى لإستعمال العين إلى غير أغراض السكنى بالنسبة لوحدات ثلث مساحة مبانى العقار - المرخص فى إقامته لأغراض السكنى - وهو القدر الذى ترك للمالك حرية تأجيره خاليا لغير أغراض السكنى ، وذلك عملا بالفقرة الأولى من المادة (١) والفقرتين الأولى بند ٤ والثانية من المادة (١٩) من ذلك القانون .

ولا عبرة - فى كل ما تقدم - بالأجرة المكتوبة فى عقد الإيجار أيا كان تاريخ تحريره ، ولابالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلفت كلتاهما مقدارا عن الأجرة القانونية ، وإنما يعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة عند حساب زيادة الأجرة المنصوص عليها فى المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ويرجع لأجرة المثل إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة .

(سابعا) " الأماكن المنشأة " : العين المؤجرة التى أنشئت ، إذا العبرة فى معرفة القانون الذى يحكم المكان المؤجر إنما هى بتاريخ إنشاء المكان ذاته إذا استجد بعد تاريخ إنشاء المبنى ، كما لو أدخل المؤجر تعديلات جوهرية على وحدة قديمة وتمسك بأعادة تحديد الأجرة ، أو أضيفت وحدة حديثة ، أو تمت تعلية طابق حديث فى مبنى قديم ، ولا يعد كذلك مجرد تغيير استعمال العين - كليا - أو جزئيا إلى غير أغراض السكنى الذى يترتب علية زيادة الأجرة القانونية بنسب محددة فى القانون مثلما هو وارد فى المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن قبلها المادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليهما .

الفصل الثانى

نطاق السريان تنفيذا لحكم المادة الرابعة

من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

مادة ٢ - تسرى أحكام هذه اللائحة على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى ، التى يحكمها القانونان رقما ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما .

ولا تسرى أحكامها على الأماكن المذكورة التى تخرج عن نطاق تطبيق تلك القوانين ، ولا على التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المشار اليه .

الباب الثانى

أحوال إستمرار العقد فى الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى

مادة ٣ – يعمل بأحكام هذا الباب فى شأن إستمرار عقد الإيجار بالنسبة للأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى .

الفصل الأول

الإستمرار بأثر رجعى طبقا للفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدلة بالفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

مادة ٤– يعمل بأحكام هذا الفصل إعتبارا من ٩ / ٩ / ١٩٧٧ .

مادة ٥–لا يستمرعقدالإيجار لصالح أحد من الورثة أو الشركاء اذا ترك المستأجر العين

مادة ٦– لا يستمر عقد الإيجار لصالح الشركاء اذا مات المستأجر .

مادة ٧– اذا مات المستأجر ظل كل مستأجر معه صاحب حق بقاء فى العين ، والى جانب هذا الحق يستمر عقد الإيجار لصالح من يتوافر فيه شرطان هما أن يكون وارثا للمتوفى ، وأن يكون من الآتى بيانهم :

(أ) زوجات المستأجر وزوج المستأجرة ، قصرا أو بلغا .

(ب) الأقارب نسبا من الدرجتين الأولى والثانية وفقا لحكم المادة (٣٦) من القانون المدنى أبناءوأحفاد وأجداداً وأخوة ذكوراً وإناثاً من قصر وبلغ

ويشترط لإستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد ، أو النشاط الذى أتفق عليه بعد ذلك كتابة بين المؤجر وأى من المستأجرين المتعاقبين ، أو النشاط الذى أضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب إنقراضها والذى لا يلحق ضرراً بالمبنى أو شاغليه

ولا يشترط أن يستعمل المستفيد العين بنفسه ، بل يكفى أن ينوب عنه فى ذلك أحد سواء كان من باقى المستفيدين أو من غيرهم - ولا يلزم أن يكون قيماً أو وصياً أو وكيلاً رسمياً .

الفصل الثانى

الإستمرار بأثر مباشر طبقا للفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى

مادة ٨- إعتبارا من ٢٧ / ٣ / ١٩٩٧ ، لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد أصحاب حق البقاء فى العين إلا مرة واحدة لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى - وليس ورثة ورثته ولو كانوا أقرباء له من الدرجة الثانية - فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين ، لايستمر العقد لصالح أى من ورثته .

الفصل الثالث

حكم إنتقالى فى المادة الثانية من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بحفظ حق من تجاوزت قرابته الدرجة الثانية

مادة ٩- يقصد بكلمة " المستأجر " الواردة فى صدر المادة الثانية من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار اليه ، التعريف الوارد فى البند (ثالثا)من المادة ١من هذه اللائحة

مادة ١٠- إستثناء من حكم البند (ب) من الفقرة الأولى من المادة (٧) من هذه اللائحة ، يستمر عقد الإيجار لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر الدرجة الثانية ، متى كانت يده على العين فى ٢٦ / ٣ / ١٩٩٧ تستند الى حقه السابق فى البقاء فيها - الذى استمده من نص الفقرة الثانية من المادة ٢٩من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل تعديلها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار اليهاوبشرط أن يستعمل العين فى النشاط المبين بالتفصيل فى الفقرة الثانية من المادة ٧ المشار اليها ، كما يسرى عليه حكم الفقرة الثالثة منها وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه العين .

الباب الثالث

تحديد الأجرة القانونية وزيادتها طبقا للمادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى

مادة ١١- مع مراعاة حكم المادة (١٤) من هذه اللائحة يعمل بأحكام هذا الباب فى شأن تحديد وزيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى - التى تحكمهـا قوانين إيجار الأماكن وتخضع لقواعد تحديد الأجرة - سواء كانت مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، أو مؤجرة لغير ذلك من الأغراض الأخرى خلاف السكنى كالمستشفيات والمدارس الحكومية والجمعيات الخيرية .

ولايخرج العين من تطبيق أحكام هذا الباب تغيير إستعمالها الى أغراض السكنى دون إتفاق على ذلك مع المؤجر .

مادة ١٢- إعتبارا من موعد إستحقاق الأجرة التالية ليوم ٢٦ / ٣ / ١٩٩٧ :

(أ) - تحدد الأجرة القانونية بواقع :

- ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل ١٩٤٤/١/١
- وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١ / ١ / ١٩٤٤ وحتى ٤ / ١١ / ١٩٦١ .
- وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ / ١١ / ١٩٦١ وحتى ٦ / ١٠ / ١٩٧٣ .
- وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ / ١٠ / ١٩٧٣ وحتى ٩ / ٩ / ١٩٧٧ .

(ب) - وتزاد الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة من ١٠/٩/ ١٩٧٧ وحتى ١٩٩٦/١/٣٠ بنسبة (١٠%).

مادة ١٣- اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم ٣/٢٦ من كل عام ، تستحق زيادة سنوية - بصفة دورية - بنسبة (١٠ %) من قيمة آخر أجرة قانونية أستحقت قبل هذا الموعد ، أى بعد المضاعفة وإضافة الزيادات ، وذلك بالنسبة لجميع الأماكن المذكورة فى المادة السابقة .

مادة ١٤- لا يستحق المالك سوى نصف ما ذكر فى المادتين السابقتين من أمثال ونسب فى حالة الجمع فى تأجير المكان الواحد بين غرض السكنىوغير غرض السكنى

مادة ١٥- لايدخل فى الأجرة القانونية الحالية - التى تضاعف أو تزاد وفقا للمواد الثلاث السابقة - الملحقات التى تخص العين المؤجرة ، وقيمة إستهلاك المياه ، وأجر

الحارس ، والضرائب العقارية والرسوم ، وأعباء الترميم والصيانة ، ونفقات إصلاح المصعد غير الدورية .

مادة ١٦ – يجوز للمؤجر أن يقبل تقاضى أجرة تقل عن الأجرة المحددة قانونا لإعتبارات يقدرها ، ولكن لا يجوز الإتفاق على أجرة تزيد عليها ، كما لا يجوز للمؤجر إقتضاء أية ملحقات تخالف أو تجاوز ما يلتزم المستأجر بآدائه طبقا للقانون .

الباب الرابع

حكم وقتى

بتعديل الأوضاع

مادة ١٧– على كل من المؤجرين والمستأجرين تعديل أوضاعهم وفقا لجميع الأحكام المنصوص عليها فى هذه اللائحة ، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ العمل بها .

مادة ١٨– تنشر هذه اللائحة فى الجريدة الرسمية ، ويعمل بها من اليوم التالى لتاريخ نشرها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٩ ربيع الأول سنة ١٤١٨ هـ

(الموافق ١٤ يوليه سنة ١٩٩٧ م)

حسنى مبارك

(نشرت بالجريدة الرسمية العدد " ٢٨ " مكرر فى ١٦ يوليه ١٩٩٧)

الفـــــــهرس

الفصل الثانى

الباب الثاني

الفصل الأول

الفصل الرابع

الفصل الخامس

الفصل السادس

الفصل السابع

الباب الثالث

رقم الإيداع ١٤٦٧٠ / ٩٧
الترقيم الدولى I.S.B.N
977 - 19 - 4968 -3

دار الهدى للمطبوعات
ش١٠٠٨ خلف طريق جمال عبد الناصر أرض المعلمين
أمام مؤسسة عبد الرزاق - ميامى - الاسكندرية
☎ ٥٥٧٤٧٧٢

السعر ٢٥ جنيه



دار الهدى للمطبوعات
ش مسجد رب الحامدين (ش ١٠٠٨ سابقا)
خلف طريق جمال عبد الناصر - أمام مؤسسة عبد الرازق
ميامى - ت ٥٥٧٤٧٧٢-٥٤٨٤٧٤١